

Diedenweg 95-II
te Wageningen



Vraagprijs: € 299.000,- k.k.



Diedenweg 95-II te Wageningen

Dit driekamerappartement heeft twee balkons en biedt een prachtig uitzicht over de Wageningse Eng. De woning ligt nabij het centrum, maar ook dichtbij uitvalswegen, een wandelgebied en bossen. Het centrum van Wageningen ligt op 5 minuten fietsen. Aan de voorzijde biedt de woning een schitterend weids uitzicht en aan de achterzijde bevindt zich een zonnig balkon met vrij uitzicht.

Indeling

- Entree in gang met intercom, elektrische deuropener, wasmachine en aansluitmogelijkheid voor een droger, inbouwkast en meterkast;
- Eetkamer met elektrisch bedienbaar zonnescerm, inbouwkast en toegang tot:
- Woonkamer met elektrisch bedienbaar zonnescerm, inbouwkast en een deur naar het balkon aan de voorzijde;
- Dichte keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap, koel/vriescombinatie, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is het op het westen gelegen balkon aan de achterzijde van het appartement toegankelijk, met een vrij, groen uitzicht. Dit balkon profiteert van de middag tot in de avond van de zon;
- Slaapkamer aan de achterzijde, toegankelijk vanuit de woonkamer;
- Badkamer voorzien van regendouche met thermostaatkraan, een wastafel, en handdoekradiator. De badkamer is toegankelijk vanuit de slaapkamer;
- Toilet met fontein.

- Onder het appartementencomplex bevinden zich twee ruime inpandige bergingen, voorzien van elektra.

De Vereniging van Eigenaren zal de appartementen gaan verduurzamen met gebruik van subsidies en leningen. Deze worden afgesloten op naam van Vereniging van Eigenaren en niet op naam van de eigenaren. Hierdoor kan er groot onderhoud uitgevoerd worden met behoud van reserves en zonder bijbetalingen. De verwachting is dat de verduurzaming in het 3e kwartaal van 2026 uitgevoerd zal worden. De volgende isolerende maatregelen zullen worden getroffen:

- Nieuwe kunststof kozijnen met HR triple glas
- Spouwmuur isolatie
- Sandwich panelen waar geen spouwmuur zit
- Nieuwe brandwerende en isolerende voordeur
- Nieuwe isolerende deuren naar de twee balkons
- Keldervloer isolatie

Servicekosten: € 275,56 per maand

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie E nummer 5099 A3

Algemene informatie:

Woonoppervlak: 56 m2
Inhoud: 191 m3
Postcode: 6706 CK
Bouwjaar: 1955
Verwarming/warm water: CV combi ketel (Remeha Avanta, 2018)

Vereniging van eigenaren (VvE):

In deze brochure vindt u te uwer informatie enige stukken van de VvE.

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaarsdeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Roerende zaken:

Zie lijst van zaken.

Plattegronden:

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

Toelichting Meetinstructie

Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koopakte:

Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponereerd.

Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelijke overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

* Opkoopwet gemeente Wageningen

Het verkochte registergoed ligt in het gebied waar de opkoopwet van de gemeente Wageningen van toepassing is. Het registergoed dient voor eigen gebruik en bewoning aangewend en gekocht te worden en zolang koper eigenaar is voor eigen gebruik en bewoning gebruikt te worden. Bewoning door eerstegraads of tweedegraads bloed- of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.

* Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor

elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

* Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

* Onderzoek Vereniging van Eigenaren:

Koper heeft een onderzoeksplicht en zal mede daarom contact opnemen met de vastgoedbeheerder / Vereniging van Eigenaren voor de meest recente stand van zaken omtrent de hoogte van de servicekosten en de eventuele toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren. Deze besluiten kunnen mogelijk een verzwaring van de financiële verplichtingen tot gevolg hebben.

* Meetrapport:

De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

* Vestigen overbruggingskrediet:

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn

ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Keuze notaris

Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door de koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:

- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.

Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

Algemeen voorbehoud:

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: info@mobach.nu

website: www.mobach.nu

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist deel 2



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist deel 2

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Diedenweg 95-II te Wageningen

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? niet bekend ja nee
Zo ja, welke?

De VvE heeft vanaf 2026 als geheel een lening afgesloten voor € 150.000,- die gebruikt wordt voor de verduurzaming van de VvE. Dat omvat alle ramen (HR triple glas) maar ook de balkondeuren en de huisdeur. Ook zal de spouwmuur geïsoleerd worden en zal waar dat niet mogelijk is sandwich panelen aangebracht worden aan de buitenkant van het gebouw. Ook zal de vloer naar de kelder aan de onderkant geïsoleerd worden. De aflossing van de lening is reeds vanaf 1-1-2026 opgenomen in de maandelijkse service kosten van de VvE.

- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? niet bekend ja nee

- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee

- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) niet bekend ja nee

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? niet bekend ja nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? niet bekend ja nee

Er is een zelfbewoningsplicht.

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? niet bekend ja nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? niet bekend ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? niet bekend ja nee
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruimd. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)? n.v.t. ja nee
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? niet bekend ja nee
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? niet bekend ja nee
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? niet bekend ja nee
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? niet bekend ja nee
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? niet bekend ja nee
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? **Bewoning**
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja nee
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? niet bekend ja nee
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? niet bekend ja nee
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? niet bekend ja nee

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?

Platte daken: Rond 1955 met VvE renovatie rond 2016

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? niet bekend ja nee

c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? niet bekend ja nee

d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? niet bekend ja nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? Nieuwe afdichting en isolatie in 2016

DAKEN (VERVANGEN IN 2016 DOOR ELRO)



Opbouw hellend dak
APP gemodificeerd gebitumineerd
polyestermat MEC
Geperforeerd gebitumineerd glasvlies
meerlaagse bitumineuse dakbedekking gekleefd met bitumen 110/30 en afgestrooid met mineralen
2 tot 3 lagen glasvlies gekleefd met bitumen 110/30 en afgestrooid met fijne parelgrind
gasbeton platen

Opbouw goten
APP gemodificeerd gebitumineerd polyestermat MEC;

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee

Platte daken: Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2016

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken: niet bekend ja nee

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? niet bekend ja nee

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? niet bekend ja nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? Staal

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? 2017

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? niet bekend ja nee
 Zo ja, door wie? Bekend bij de VvE Beheerder
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? niet bekend ja nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? niet bekend ja nee
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? niet bekend ja nee
 Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd? Enkelglas in de Keuken, Badkamer en Slaapkamer. Ter informatie alle ramen in het appartement worden vanaf 2026 vervangen door triple HR+++ glas met nieuwe kozijnen die beter isoleren
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? niet bekend ja nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? niet bekend ja nee
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? niet bekend ja nee
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? niet bekend ja nee
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? niet bekend ja nee
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? N.v.t. ja nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning:
- cv-installatie
 - WTW-systeem
 - WKO-systeem

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- (hybride) warmtepomp
- Airconditioning
- Zonneboiler
- elektrische boiler
- pelletkachel
- andere installatie, namelijk:

Is/zijn de installatie(s) eigendom? niet bekend ja nee

Merk van de installatie(s): Remeha Avanta 28C CW4

Installatiedatum van de installatie(s): December 2018

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? April 2025 en komende Mei 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? niet bekend ja nee

Zo ja, door wie? Feiken Verwarming

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? niet bekend ja nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? niet bekend ja nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? niet bekend ja nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? niet bekend ja nee
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? niet bekend ja nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? niet bekend ja nee
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ja nee
- i. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Zijn nooit gebruikt sinds ik het appartement bezit in 2015. Er is een oud schoorsteenkanaal die uitkomt in de huiskamer uit een lang verleden toen eigenaren een gaskachel in de woonkamer hadden. Dit kanaal is afgesloten.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? niet bekend ja nee
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Uitbreiding van de meterkast voor de vervanging van het gas kookfornuis voor een inductie kookinstallatie in 2025. Standleiding vernieuwd in 2019
- k. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? niet bekend ja nee
 In het trappenhuis is op elke verdieping een rookmelder
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2025

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? niet bekend ja nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Niet bekend, voor 2015
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? niet bekend ja nee
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? niet bekend ja nee
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2015 gerenoveerd, de keuken zelf is ouder
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Tussen 2015 en 2025 deels vernieuwd (nieuwe ijskast/vriezer, nieuwe vaatwas machine, nieuwe inductie kookplaat)
 Functioneert alle inbouwapparatuur? niet bekend ja nee
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? niet bekend ja nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? 1955
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? niet bekend ja nee
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? niet bekend ja nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) niet bekend ja nee
- f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? niet bekend ja nee
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? niet bekend ja nee
- h. Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? niet bekend ja nee
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar?
De balkons aan de achterzijde zijn alle extra ondersteund door een staalconstructie.
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja nee
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? niet bekend ja nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 274,00
Belastingjaar: 2024
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 258.000
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 49,12
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? onbekend
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en Elektra via Vattenfall € 98,00
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Niet van toepassing omdat we er nooit permanent zijn
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ja nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ja nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Maart 2026 ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? niet bekend ja nee

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? niet bekend ja nee

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja nee
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09008621 VVE Diensten Nederland Arnhem BV
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
 Aantal: 6
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ja nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
 - woning: 7/45
 -
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? VVE Nederland Arnhem ja nee

14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ja nee
 Jaarlijkse VvE Vergaderingen lopen wat achter door de tijd die in de verduurzaming is gegaan
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ja nee
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ja nee

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? ja nee
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ja nee
Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ja nee

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? ja nee
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?
 Bedrag: € 68.777,53
 Datum: Januari 2026

Een deel zal in de verduurzaming vanaf 2026 geïnvesteerd worden naast de lening van 150.000€ die de VvE aangeaan is

- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ja nee
 Door de duurzame kozijnen en vernieuwingen zal een deel van het oude MJOP wegvallen en moet een nieuw MJOP door de beheerder moeten worden opgesteld
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?
 De VVE ondergaat een grote verduurzaming renovatie vanaf 2026 waarbij deze invloed zal hebben op de toekomstige MJOP

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 275,56 (incl. aflossing lening)
 Waarvan:
 - exploitatiekosten (servicekosten) € 232,64

e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ja nee

f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ja nee

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De VVE heeft een SVn lening gekregen van 150.000€ voor het doorvoeren van een groot verduurzaming traject vanaf 2026. Dit omvat nieuwe kozijnen, triple glas, spouwmuur isolatie, Keldervloer isolatie en sandwich panelen tegen de gevel.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Mobach makelaardij
 Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen
 Telefoonnummer: 0317-418888
 E-mailadres: info@mobach.nu

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens Marinus Pannevis

Adres te verkopen woning: Diedenweg 95 II, 6706CK Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse (hang)lamp eetkamer, huiskamer, gang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse lamp in slaap kamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 2x kasten in de gang, 1x eetkamer, 1x huiskamer, 1x keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen huiskamer en eetkamer en voordeur blijft achter, gordijnen in de slaapkamer en voor de wasmachine gaat mee.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Zonwering (Somfi met 2 zonweringdoeken elektrisch buiten met afstandsbediening)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat (gang, huiskamer, eetkamer, slaapkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen/tegels in de keuken/toilet/badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kapstok in de gang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- haken in de muur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten en onderkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- haakjes voor doeken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiator voor handoeken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- glazen plankje en scheerspiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine (kleine bovenlader)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige in de twee bergingen, te weten:				
- Twee oude originele deuren van de flat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Twee oude luiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Emmers voor groen en chemisch afval (leeg)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

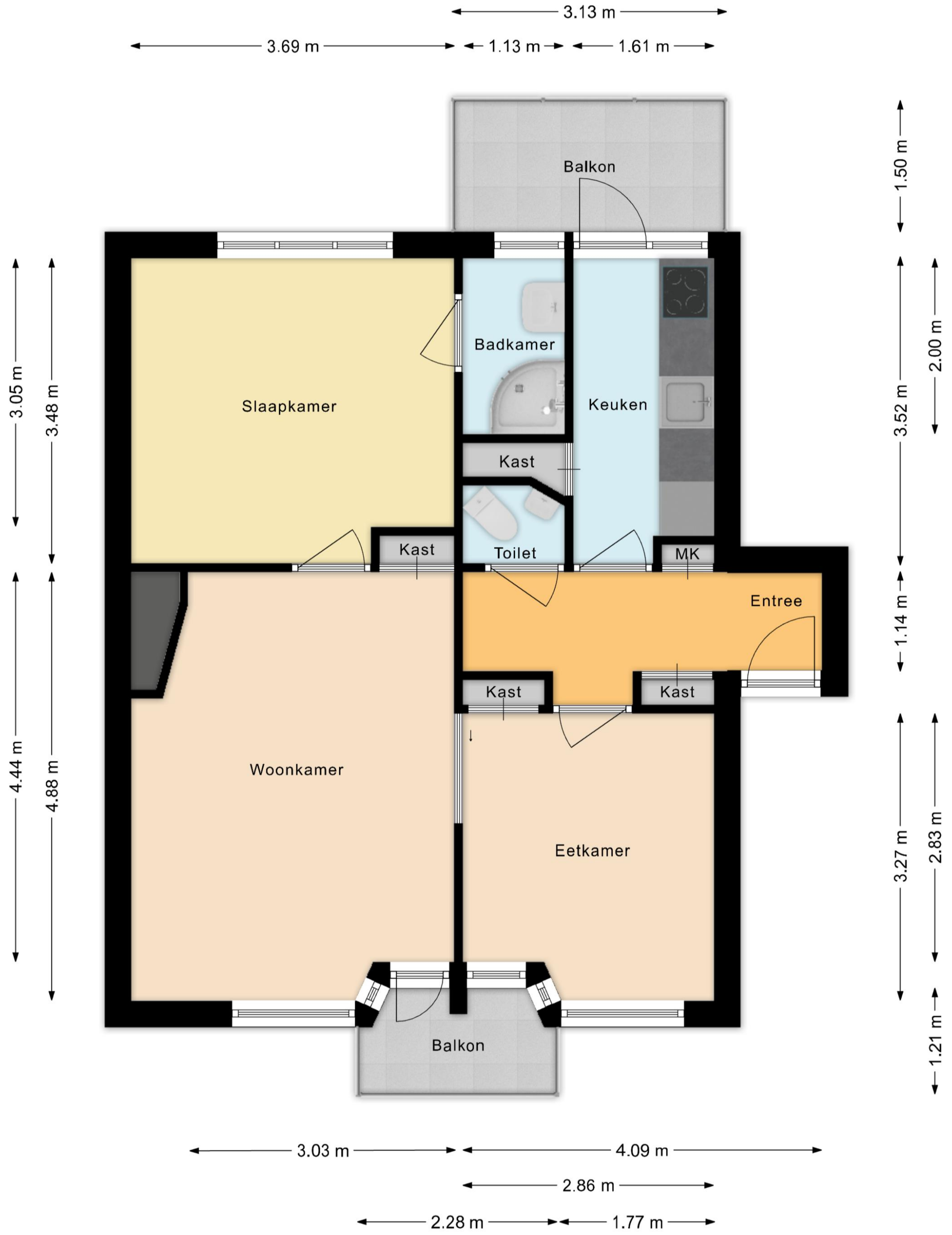
Lijst van zaken



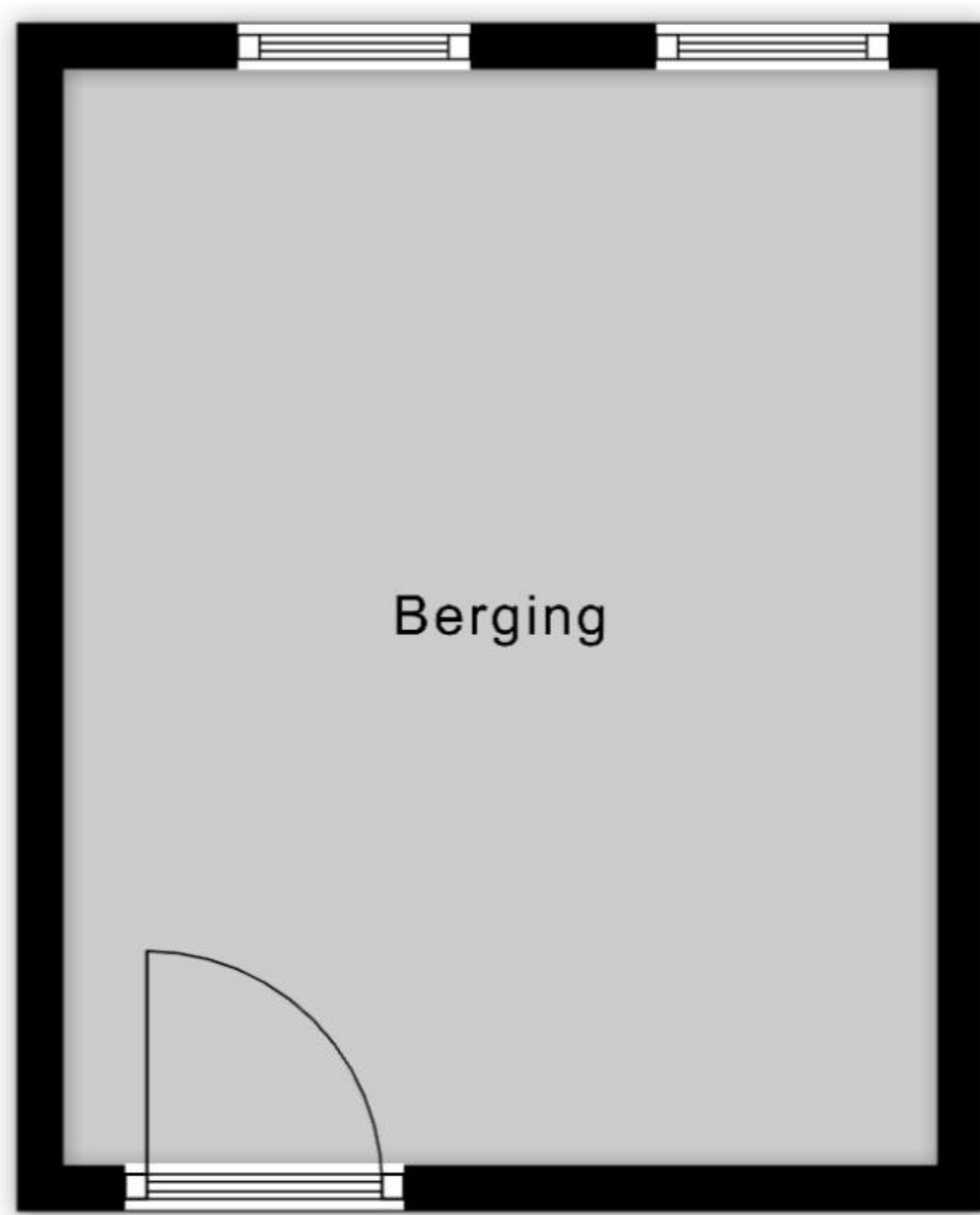
Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

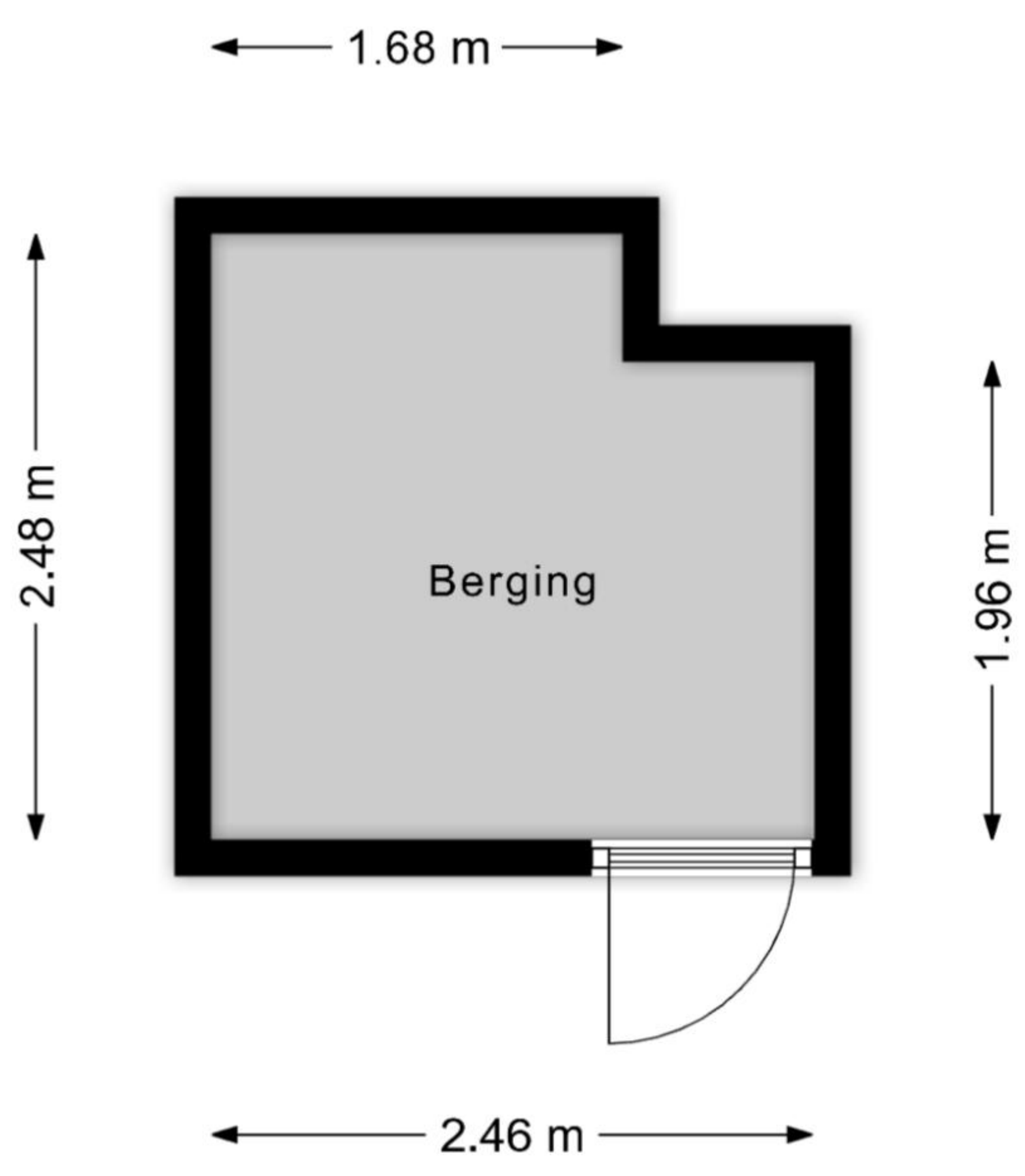


← 2.82 m →



Berging

↑ 3.53 m ↓



Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Diedenweg 95 II
6706CK Wageningen

BAG-ID: 0289010000003142

Detailaanduiding

Bouwjaar	1954
Compactheid	2,08
Vloeroppervlakte	56m ²

Woningtype

Tussenvoning onder dak



Opnamedetails

Naam

D.J. Disveld

Vakbekwaamheidsnummer

55151930

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 399,18 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 73,13 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

399,18 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 294,28 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 94 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijsspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€120	€120	€120	€110	€90	€85	€80	€70	€70	€65	€60
Gemiddeld	€175	€175	€170	€160	€145	€130	€120	€115	€110	€100	€100
Hoog	€260	€245	€235	€225	€205	€190	€175	€165	€160	€150	€145

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energieLabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.






Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord		Oost		Zuid	
Opp.	0 6 R_c	Opp.	0 6 R_c	Opp.	0 6 R_c
0,2 m ²		0,35	9,2 m ²		0,35
West		Onbekend			
Opp.	0 6 R_c	Opp.	0 6 R_c		
11,8 m ²		0,35	17,9 m ²		0,35
			0,7 m ²		0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

1 Gevels (vervolg)




In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ($R_c 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

2 Gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden (isolatiewaarden) van de gevelpanelen van **uw woning**. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

West

Opp.	0	4	U
3,7 m ²			3,70
0,3 m ²			3,70
0,3 m ²			3,70

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$).

3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Horizontaal

Opp.	0	8	R _c
57,8 m ²			0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: dakisolatie

In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

3 Daken (vervolg)

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m^2K/W).

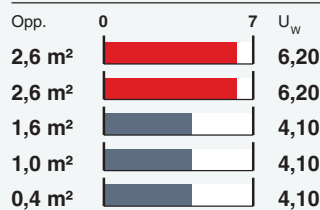
5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord



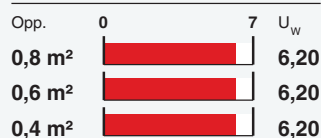
Oost



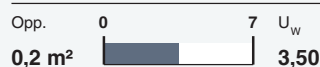
Zuid



West



Onbekend



Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: ramen met HR⁺⁺ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen (vervolg)

Toelichting




Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w -waarde. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost		West		Onbekend	
Opp.	0 4 U_d	Opp.	0 4 U_d	Opp.	0 4 U_d
0,7 m ²	 3,40	0,9 m ²	 3,40	2,1 m ²	 2,70

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	56,4 m ²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in uw woning aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	56,4 m ²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

10 Ventilatie (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelensysteem van uw woning aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

**VvE Gebouw Diedenweg
95/97**
IBAN NL70ABNA0505403056
KvK 09209428

Huissen, 23 oktober 2025

Onze referentie : 56700/140038
Behandeld door : J.P. Rijnbende
E-mail : p.rijnbende@vve-nederland.nl
Telefoonnummer : 026-3260053
Betreft : Belangrijke besluitvormende vergadering van eigenaars

Geachte heer Pannevis,

Namens het bestuur van de VvE Gebouw Diedenweg 95/97 te Wageningen nodigen wij u uit voor het bijwonen van de besluitvormende vergadering van eigenaars betreffende het verduurzamingstraject.

**Deze vergadering van eigenaars wordt gehouden op 27-10-2025 om 19:30 uur.
Vergaderlocatie: Junushoff, Plantsoen 3 6701AS Wageningen.**

Woensdag 22 oktober is de laatste informatieavond gehouden ten behoeve van het verduurzamingstraject VvE's Diedenweg. Er was sprake van een grote opkomst waarbij diverse sprekers de energiebesparende maatregelen, Mix & Match, kosten van lening etc hebben toegelicht en de laatste vragen zijn beantwoord.

Maandag 27 oktober is de uiteindelijke besluitvormende vergadering gepland waarbij alle eigenaars worden verzocht hun stem uit te brengen die schriftelijk moet worden gedaan. De steminstructie is toegevoegd aan deze uitnodiging. Voor het geval u niet aanwezig kunt zijn kunt u ook een volmacht afgeven aan één van de overige eigenaars of een familielid/bekende. In dat geval wordt u verzocht de naam van degene die u de volmacht geeft duidelijk te vermelden.

Het doel van de vergadering is te besluiten over de energiebesparende maatregelen en het aangaan van een lening bij de gemeente Wageningen/SVn van € 150.000,- tegen 1,8% gedurende de looptijd van 20 jaar. De kosten hiervan bedragen voor een groot appartement € 133,29 en voor een klein appartement € 116,63. Bijgaand sturen wij u de begroting 2026 waarbij rekening is gehouden met de indexering van kosten, kosten van lening gemeente Wageningen/SVn als ook een verlaging van de dotatie. Overige besparingen op energieverbruik en renteaftrek zijn privé en maken geen onderdeel uit van de begroting.

Op basis van deze lening kunnen de volgende energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd:

1. Vervangen van kozijnen met triple glas
2. Spouwmuurisolatie
3. Vloerisolatie
4. Brandwerende voordeuren
5. Isoleren van de sandwichpanelen (onder het kozijn aan de voorzijde)

De projectbegroting is toegevoegd waaruit blijkt dat deze kosten kunnen worden gefinancierd door middel van de lening, subsidie SVVE, subsidie gemeente Wageningen en een deel uit het reservefonds van de VvE.

Voor het nemen van een rechtsgeldig besluit is sprake van een gekwalificeerde meerderheid. Dat wil zeggen dat 2/3 van het totaal aantal stemmen (totaal 45) aanwezig moet zijn (quorum) (of in dit geval de steminstructie moet invullen) dit zijn 30 stemmen. Van de aanwezige stemmen dient 3/4 deel voor het voorstel te stemmen. De lat ligt dus hoog voor dit besluit.

Gezien het belang van de besluiten die worden genomen tijdens deze vergadering van eigenaars, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend om aanwezig te zijn tijdens de vergadering en uw steminstructie ingevuld en ondertekend in te leveren. Uiteraard kunt u ook één van de leden die naar de vergadering gaat machtigen middels de meegezonden volmacht, om uw stem uit te brengen. Uw aanwezigheid is dan niet nodig.

Aanvullend willen wij u er op wijzen dat veel tijd is besteed aan het verduurzamingstraject. Dit is de mogelijkheid om tegen een zeer gunstige rente en veel subsidie energiebesparende maatregelen te treffen en een inhaalslag te maken in achterstallig onderhoud. Niets doen is geen optie meer waarbij de kosten van achterstallig onderhoud de komende jaren meer zullen toenemen. Indien tijdens deze vergadering van eigenaars geen rechtsgeldig besluit wordt genomen, dan eindigt dit traject en is meedoen niet meer mogelijk. Stemmen dus!

Wij vertrouwen op uw komst als ook dat we hier gezamenlijk een succes van gaan maken.

Met vriendelijke groet,
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.



P.H.J.J. Pere
Directeur

Stemformulier VvE Gebouw Diedenweg 95/97

Naam appartementseigenaar: M. Pannevis

Gegevens appartementsrecht /adres: 3 Diedenweg 95-II

Vergadering van eigenaars 27 oktober 2025

3.A. Het toepassen en laten uitvoeren van de energiebesparende maatregelen door de VvE:

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.B. Het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen:

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.C. Het aangaan van een lening bij de gemeente Wageningen/SVn
(1,8%/20 jaar)

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.D. Het aannemen van de begroting voor het jaar 2026 en de gewijzigde bijdrage aan de VvE

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

Datum ondertekening:

Handtekening eigenaar: M. Pannevis

.....

.....



Volmacht met Stemformulier VvE Gebouw Diedenweg 95/97

Hierbij geef ik:

Naam appartementseigenaar: M. Pannevis

Gegevens appartementsrecht /adres: 3 Diedenweg 95-II

Volmacht aan:

Dhr. / mw. (gemachtigde)

Om namens mij de besluitvormende vergadering van eigenaars van **27 oktober 2025** bij te wonen, het woord te voeren en stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle agendapunten. Mijn vooraf ingevulde stem met betrekking tot de onderstaande agendapunten luidt:

3.A. Het toepassen en laten uitvoeren van de energiebesparende maatregelen door de VvE:

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.B. Het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen:

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.C. Het aangaan van een lening bij de gemeente Wageningen/SVn

(1,8%/20 jaar)

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

3.D. Het aannemen van de begroting voor het jaar 2026 en de gewijzigde bijdrage aan de VvE

- Voor
- Tegen
- Onthouding
- Ik stem mee met de meerderheid

Datum ondertekening:

Handtekening eigenaar: M. Pannevis

.....

.....



Agenda vergadering van eigenaars

VvE Gebouw Diedenweg 95/97 gevestigd te Wageningen

Datum: 27-10-2025 om 19.30uur

Locatie: Junushoff, Plantsoen 3, 6701 AS Wageningen

Agendapunten

1. Opening vergadering

2. Vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen

3. Besluiten die in stemming worden gebracht:

A. het toepassen en (laten) uitvoeren van de volgende energiebesparende maatregelen door de VvE:

Maatregel 1: vervangen van de kozijnen met triple glas

Maatregel 2: spouwmuurisolatie

Maatregel 3: vloerisolatie

Maatregel 4: brandwerende voordeuren

Maatregel 5: sandwich panelen

Hierna genoemd: de energiebesparende maatregelen.

B. het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen

Voor een overzicht van de kosten van de energiebesparende maatregelen verwijzen wij naar de bijlage projectbegroting (en indien van toepassing de bijlage offertes), welke is aangehecht als BIJLAGE I.

C. het aangaan van een lening door de VvE bij de gemeente Wageningen / SVn voor de energiebesparende maatregelen:

Hoofdsom: € 150.000,-

Looptijd in maanden: 240*

Vaste rente voor de hele looptijd: Maandtermijn: 240 maanden > 1,8%

Het aangaan van deze lening leidt tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage aan de VvE.

De leden van de vereniging van eigenaars worden er expliciet op gewezen dat:

1. Ieder lid de mogelijkheid heeft om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, bij de kantonrechter een verzoek in te dienen tot het invoeren van vernietiging van het besluit, conform artikel 5:130 lid 2 BW. De lening kan pas worden verstrekt als de bezwaartermijn is verstreken;
2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE;
3. De leden in geval van achterstanden in de betaling van de lening door de VvE, medeaansprakelijk zijn voor de uitstaande schuld van de VvE, dit gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.



D. Het aannemen van de gewijzigde begroting en de gewijzigde bijdrage aan de VvE
Voor de gewijzigde begroting 2026 van de VvE en bijbehorende gewijzigde bijdrage per 1 januari 2026 verwijzen wij naar de begroting en VvE-bijdragen, zoals bijgevoegd in BIJLAGE II. Hierin is ook een specificatie van de bijdrage per (type) appartementsrecht opgenomen en is de verhoging van de bijdrage ten opzichte van de huidige bijdrage weergegeven.

4. Rondvraag

5. Sluiting vergadering

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Begroting 2026

	2026 Begroot	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
A. Water- en stroomverbruik				
Kosten	€ 295,00	€ 320,00	€ 279,36	€ 320,00
Elektraverbruik	- 295,00	- 320,00	- 279,36	- 320,00
Opbrengsten	€ 295,00	€ 320,00	€ 320,00	€ 320,00
VvE-bijdragen	- 295,00	- 320,00	- 320,00	- 320,00
Resultaat A. Water- en stroomverbruik	€ 0,00	€ 0,00	€ 40,64	€ 0,00
B. Servicekosten				
Kosten	€ 3.015,00	€ 2.495,00	€ 2.473,16	€ 2.345,00
Onderhoud verlichting	- 25,00	- 25,00	- 0,00	- 25,00
Onderhoud groenvoorziening	- 650,00	- 220,00	- 364,33	- 220,00
Schoonmaakonderhoud	- 2.340,00	- 2.250,00	- 2.108,83	- 2.100,00
Opbrengsten	€ 3.015,00	€ 2.495,00	€ 2.345,00	€ 2.345,00
VvE-bijdragen	- 3.015,00	- 2.495,00	- 2.345,00	- 2.345,00
Resultaat B. Servicekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ -128,16	€ 0,00
C. Exploitatiekosten				
Kosten	€ 17.947,12	€ 9.705,00	€ 9.157,75	€ 9.240,00
Opstalverzekering	- 925,00	- 880,00	- 830,53	- 760,00
W.A. verzekering	- 75,00	- 85,00	- 66,68	- 85,00
Dagelijks onderhoud	- 750,00	- 750,00	- 332,96	- 500,00
Dotatie reserve	- 5.100,00	- 6.000,00	- 6.000,00	- 6.000,00
Lening Gemeente Wageningen/SVN	- 8.997,12	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Verenigingskosten	- 150,00	- 150,00	- 192,34	- 150,00
Administratiekosten	- 1.550,00	- 1.490,00	- 1.404,72	- 1.395,00
Bankkosten	- 400,00	- 350,00	- 330,36	- 350,00
VvE-bijdragen	- 0,00	- 0,00	- 0,16	- 0,00
Opbrengsten	€ 17.947,12	€ 9.705,00	€ 9.602,31	€ 9.240,00
VvE-bijdragen	- 17.947,12	- 9.705,00	- 9.240,00	- 9.240,00
Rentes	- 0,00	- 0,00	- 362,31	- 0,00
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 444,56	€ 0,00
Totaal Resultaat	€ 0,00	€ 0,00	€ 357,04	€ 0,00

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Ledenbijdragen per 1 januari 2026

Overzicht van de afgeronde bijdragen per verdeelsleutel per index

Verdeelsleutel: B. Servicekosten

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 469,00	7
2 - Dienenweg 95-I	- 469,00	7
3 - Dienenweg 95-II	- 469,00	7
6 - Dienenweg 97	- 536,00	8
5 - Dienenweg 97-I	- 536,00	8
4 - Dienenweg 97-II	- 536,00	8
Verdeeld (afgerond)	€ 3.015,00	45
Begroot	€ 3.015,00	

Verdeelsleutel: C. Exploitatiekosten

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 2.791,77	7
2 - Dienenweg 95-I	- 2.791,77	7
3 - Dienenweg 95-II	- 2.791,77	7
6 - Dienenweg 97	- 3.190,60	8
5 - Dienenweg 97-I	- 3.190,60	8
4 - Dienenweg 97-II	- 3.190,60	8
Verdeeld (afgerond)	€ 17.947,11	45
Begroot	€ 17.947,12	

Verdeelsleutel: A. Water- en stroomverbruik

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 45,89	7
2 - Dienenweg 95-I	- 45,89	7
3 - Dienenweg 95-II	- 45,89	7
6 - Dienenweg 97	- 52,44	8
5 - Dienenweg 97-I	- 52,44	8
4 - Dienenweg 97-II	- 52,44	8
Verdeeld (afgerond)	€ 294,99	45
Begroot	€ 295,00	

Hoek

Project begroting

Uitgaven		Financiering	
Kozijnen	€ 134.774,16	Lening Toekomstbestendig wonen	€ 150.000,00
Spouwmuurisolatie	€ 4.324,02		
Vloerisolatie	€ 14.242,73	Subsidie SVVE	€ 36.717,00
Voordeuren	€ 11.869,01	Subsidie gemeente wagens	€ 9.000,00
Sandwichpaneel	€ 6.120,58		
Onvoorzien	€ 7.766,32	Uit reservefonds / inleg	€ 20.000,00
Leges / vergunning	€ 4.247,86		
aanvraag lening SVN + afsluitkosten	€ 4.065,00		
AK aannemer	€ 18.812,57		
Noodzakelijk meerwerk (stelpost geve	€ 6.987,75		
Totaal	€ 213.210,02		€ 215.717,00

Midden

Project begroting

Uitgaven		Financiering	
Kozijnen	€ 120.932,13	Lening Toekomstbestendig wonen	€ 150.000,00
Spouwmuurisolatie	€ 2.162,01		
Vloerisolatie	€ 14.242,73	Subsidie SVVE	€ 34.357,00
Voordeuren	€ 11.869,01	Subsidie gemeente wagens	€ 9.000,00
Sandwichpaneel	€ 6.120,58		
Onvoorzien	€ 7.766,32	Uit reservefonds / inleg	€ 4.000,00
Leges / vergunning	€ 3.851,07		
aanvraag lening SVN + afsluitkosten	€ 4.537,50		
AK aannemer	€ 17.212,17		
Noodzakelijk meerwerk (stelpost geve	€ 6.987,75		
Totaal	€ 195.681,28		€ 197.357,00

Notulen informatieavond Verduurzaming VvE's Diedenweg te Wageningen (55600 t/m 57300, met uitzondering van 56900)

Datum: 22 oktober 2025 om 19.30 uur, locatie: Junushoff, Plantsoen 3 te Wageningen

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem B.V. (VDNA) zijn aanwezig:

- de heer J.P. Rijnbende, VvE manager
- de heer R. Slangen, VvE manager
- mevrouw M.M. Dokter, notuliste

Namens Aveco de Bondt is aanwezig:

- de heer J. van der Veen

Namens NVT/Elk Groep is aanwezig:

- de heer M. van den Berg

Namens SVn zijn aanwezig:

- de heer M. den Broeder
- de heer E. Nijhof

Namens Energieloket Wageningen is aanwezig:

- mevrouw L. van den Berg

Namens de firma Aarnink is aanwezig:

- de heer D. Engels

De heer Rijnbende heet alle aanwezigen van harte welkom op deze laatste informatieavond en geeft een korte toelichting op het gehele traject dat tot op heden doorlopen is.

Namens SVn neemt de heer Den Broeder het woord. SVn faciliteert het verstrekken van leningen en beoordeelt of een VvE aan alle eisen voor het aangaan van een lening voldoet. Het huidige voorstel voor een lening vanuit de gemeente van € 150.000,- per VvE tegen 1,8% rente is zeer gunstig. De heer Den Broeder benadrukt dat het 'nu of nooit' is, het aanbod vanuit de gemeente vervalt na 3 maanden dus als er tijdens de vergadering van eigenaars van 27 oktober a.s. geen overeenstemming is, is deze regeling niet meer beschikbaar en zullen de VvE's altijd duurder uit zijn. Het voordeel van deze lening is dat deze aan de VvE wordt verstrekt, mocht een eigenaar het appartement verkopen dan gaat de lening over naar de nieuwe eigenaar. Verder kan de te betalen rente worden afgetrokken van de belasting en geven sommige hypotheekverstrekkers een korting op de rente als het energielabel van het appartement verbetert (wat na het verduurzamingstraject het geval zal zijn).

De heer Rijnbende benadrukt dat dit inderdaad een unieke kans is waar lang aan is gewerkt. De uitnodiging voor de besluitvormende vergadering is reeds verzonden aan de leden, de aangepaste bijlagen op basis van de gemaakte keuzes per VvE worden 23 oktober verzonden aan de leden samen met de projectbegroting en exploitatiebegroting 2026 met de bijbehorende voorschotbijdragen en een stemformulier. Bij het opstellen van de exploitatiebegroting is rekening gehouden met de indexering van kosten, de kosten van de lening als ook de besparing op de dotatie aan groot onderhoud. De kosten van de lening zijn voor de kleine appartementen bedragen € 116,63 en voor de grote appartementen € 133,29. Dit bedrag komt bovenop de huidige voorschotbijdrage. Afhankelijk van de financiële situatie van de VvE kan de individuele verhoging ook lager uitvallen, sommige VvE's hebben in het verleden al meer gedoteerd en is de pot van het reservefonds wat hoger. Dit zal terug te zien zijn in de betreffende begroting.

De volgende energiebesparende werkzaamheden kunnen worden gefinancierd met de lening van de gemeente Wageningen/SVn € 150.000,-:

- Vervangen van de kozijnen met triple glas
- Spouwmuur isolatie
- Vloerisolatie
- Brandwerende deuren
- Sandwich panelen (na isolatie van de steensmuur aan de voorzijde onder het kozijn)

Een deel van de werkzaamheden kunnen vervolgens ten laste van de reserves worden gebracht.

Bij de balkons zou de koudebrug opgelost worden echter is dit een zeer dure aangelegenheid. Hier zou dan in een later stadium weer voor gespaard kunnen worden.

Als een VvE unaniem stemt voor alle energiebesparende maatregelen, dan zou er nog een lening kunnen worden afgesloten bij het Nationaal Warmtefonds voor 3,6% om ook dit te kunnen financieren. De unanimititeit is wel een vereiste. Dit heeft echter niets te maken met deze besluitvorming en kan op een later tijdstip worden besloten.

Aangegeven wordt nogmaals dat het belangrijk is dat er voldoende opkomst is bij de vergadering van eigenaars. Er zal schriftelijk gestemd worden. Mocht een eigenaar niet aanwezig kunnen zijn, dan is het zeer belangrijk dat er een volmacht wordt afgegeven met de ingevulde steminstructie. Deze kan worden afgegeven aan de voorzitter van het gebouw of aan één van de burens. Het beheerkantoor kan niet gemachtigd worden.

Mevrouw Van den Berg geeft een korte toelichting op de werkzaamheden van het Energieloket Wageningen. Zij heeft de afgelopen periode een aantal mensen bijgestaan en veel vragen beantwoord. Zij licht toe dat er subsidiemogelijkheden zijn tot maximaal € 4.000,- voor eigenaren die financieel niet genoeg draagkrachtig zijn. Deze eigenaren kunnen zich melden bij het Energieloket Wageningen.

Als laatste komt epa adviseur, de heer Van der Veen aan het woord en komt terug op de Mix & Match. Hij begint met het goede nieuws dat de gemeente Wageningen bij bijna alle VvE's de subsidie ad € 9.000,- al gestort heeft op de rekening. Dit is bedoeld voor het uitvoeren van twee verduurzamingsmaatregelen. Verder is de SVVE regeling aangevraagd bij het RVO voor alle isolerende maatregelen. De subsidie betreft dan ca. € 33.000,- per VvE. Hierover is nog geen besluit genomen dus is het afwachten of er nog subsidie wordt verstrekt.

Vervolgens geeft hij een toelichting op de projectbegroting welke de eigenaren op korte termijn zullen ontvangen. Hierover wordt een aantal vragen gesteld en beantwoord. Aangegeven wordt dat de kosten van de aannemer een stelpost is, er wordt vanuit gegaan dat er binnen dit bedrag gebleven wordt echter de heer Van den Berg geeft aan dat je natuurlijk nooit weet wat je tegenkomt. Mocht er sprake zijn van meerwerk dan wordt dit altijd vooraf besproken met het beheerkantoor en de VvE. Verder zal er een proefsituatie worden uitgevoerd zodat alle eigenaren kunnen zien hoe een en ander er uit komt te zien. Dit is ook voor de bouw belangrijk. Mocht er minder uitgegeven worden dan begroot, dan gaat het restant terug naar de reserves. Gemeld wordt nog dat de renteteruggave elk jaar minder zal worden omdat er sprake is van een annuïteitenlening. Na 20 jaar is de gehele lening afgelost.

Als laatste laat de heer Van der Veen een overzicht zien van de woonlasten, waarbij er onderscheid wordt gemaakt in een groot of klein appartement en midden- of hoekgebouw.

Aansluitende worden de volgende vragen gesteld:

Vraag	Antwoord
Worden de spouwmuren ook geïsoleerd?	Ja. Daarom zijn kosten voor appartementen op de hoek hoger omdat de kopgevels ook geïsoleerd moeten worden.
Is dubbel glas nog een optie in plaats van triple glas?	Ja, maar op triple glas zit een hogere subsidie dus ben je goedkoper uit.
Moeten de rolluiken en screens die op het kozijn zitten, worden verwijderd als de kozijnen worden geplaatst?	Firma Aarnink geeft aan dat niet in de offerte is opgenomen het verwijderen en terugplaatsen van zonwering i.v.m. de aansprakelijkheid. Per individueel geval zal dit besproken worden. Verwijderen en afvoeren van zonwering kan altijd, terugplaatsing in overleg en voor eigen risico. Als de zonwering aan de muur bevestigd is dan zal deze waarschijnlijk kunnen blijven hangen.

Een VvE geeft aan al dubbel glas te hebben en vraagt zich af of ze dan wel triple glas moeten plaatsen.	Aangegeven wordt dat triple glas meer van deze tijd is en de VvE dan in de toekomst voor hogere kosten komt te staan. De VvE moet dit z.s.m. aangeven.
Een VvE geeft aan geen fan te zijn van sandwichpanelen en vraagt of het verplicht is dit te vervangen i.v.m. uniformiteit.	Aangegeven wordt dat dit geen verplichting is. Het advies is om dit wel te doen.
Gevraagd wordt of alle ramen open kunnen.	Dit is het geval, het zijn draai/kiepramen die naar binnen open gaan. Naar buiten toe is bij kunststofkozijnen niet toegestaan.
Moeten de kelders leeg zijn en gaat dit per VvE?	Ja, per blok zullen de ruimtes allemaal leeg moeten zijn. Er zal een voorziening komen om alle spullen op te slaan per blok wordt aangegeven.
Hoe dik wordt de vloer?	Zo dik als de deur nog dicht kan.
Een aantal jaren geleden is er gekozen voor werkzaamheden aan het balkon. Bij sommige balkons is de coating in zeer slechte staat. Wordt dit nu ook meegenomen?	Nee, dit valt niet onder dit verduurzamingstraject. Dit zal bij een volgende vergadering geagendeerd worden want dit moet wel uitgevoerd worden.
Zitten er in de ventilatieroosters filters voor fijnstof?	Ja.
Als de kozijnen geplaatst worden, moet dan de beplanting / struiken weg?	Nee, er worden van buiten af geen stellages geplaatst. De struiken moeten natuurlijk niet voor de ramen zitten.
Zijn er tekeningen voorhandig van de opbouw van de kozijnen? Waar zitten bv. de ventilatieroosters?	In een eerdere vergadering is er een PowerPoint presentatie hierover geweest. Deze zal door de heer Engels worden aangeleverd aan het beheerkantoor en vervolgens zal deze op de website worden geplaatst.

Vervolgens is er nog gelegenheid voor het doorgeven van wijzingen t.a.v. de uit te voeren werkzaamheden en kan de projectbegroting hierop nog worden aangepast voordat de uitnodiging voor de vergadering de deur uit gaat.

Sluiting

De heer Rijnbende bedankt alle voorzitters en kernteamleden voor hun inzet voor dit verduurzamingstraject over de afgelopen jaren. Onder applaus worden sprekers van vanavond bedankt voor hun duidelijke toelichting. De heer Rijnbende kijkt uit naar een mooie afronding van dit unieke project en vertrouwd op een goede uitkomst

Notulen gecombineerde vergadering van eigenaars **VvE's Diedenweg** te Wageningen (55600 t/m 57300, met uitzondering van 56900)
Datum: 27 oktober 2025 om 19.30 uur, locatie: Junushoff, Plantsoen 3 te Wageningen

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem B.V. (VDNA) zijn aanwezig:

- de heer J.P. Rijnbende, VvE manager
- mevrouw M.M. Dokter, notuliste

1. Opening vergadering

De heer Rijnbende opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom op deze bijzondere avond waarbij na een lang voorbereidingstraject hopelijk het besluit wordt genomen tot **verduurzaming van de 17 VvE's Diedenweg**.

2. Vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen

Volgens de presentielijst zijn onderstaande stemmen ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd:

VvE Gebouw Diedenweg	51/53:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	55/57:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	59/61:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	63/65:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	67/69:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	71/73:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	75/77:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	79/81:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	83/85:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	87/89:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	91/93:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	95/97:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	99/101:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	107/109:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	111/113:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	115/117:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	119/121:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen

Benadrukt wordt dat voor een formeel besluit een gekwalificeerde meerderheid vereist is waarbij per VvE 2/3 van het totaal aantal stemmen aanwezig/vertegenwoordigd dient te zijn en 3/4 van de aanwezige stemmen voor het voorstel dient te stemmen.

Alle besluiten kunnen op rechtsgeldige wijze worden genomen.

3. Besluiten die in stemming worden gebracht:

A. het toepassen en (laten) uitvoeren van de volgende energiebesparende maatregelen door de VvE:

Maatregel 1: vervangen van de kozijnen met triple glas

Maatregel 2: gevelisolatie spouw

Maatregel 3: vloerisolatie

Maatregel 4: brandwerende deuren

Maatregel 5: sandwich panelen

Hierna genoemd: de energiebesparende maatregelen:

VvE Gebouw Diedenweg 51/53: maatregel 1, 2, 3, 4, 5

45 totaal aantal uitgebrachte stemmen

45 Voor

0 Tegen

0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57: maatregel 1, 2, 3, 4, 5

38 totaal aantal uitgebrachte stemmen

38 Voor

0 Tegen

0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69: maatregel 1, 2, 3, 4, 5 (maatregel 3 koude brug/balkons inpakken i.p.v. vloerisolatie)
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93: maatregel 1, 2, 3, 4, 5 (maatregel 3 koude brug/balkons inpakken i.p.v. vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel tot de verschillende energiebesparende maatregelen voor alle VvE's aangenomen.

B. het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel bij alle VvE's aangenomen.

**C. Het aangaan van een lening bij de gemeente Wageningen/SVn
Het gaat om het lenen van geld door de VvE van de gemeente Wageningen / SVn voor de energiebesparende maatregelen.**

De belangrijkste voorwaarden voor de lening zijn voor alle VvE's gelijk en hieronder weergegeven:
Hoofdsom: € 150.000,-
Looptijd in maanden: 240 maanden
Vaste rente voor de hele looptijd: 1,8%

Het aangaan van deze lening leidt tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage aan de VvE.

De leden van de vereniging van eigenaars worden er expliciet op gewezen dat:

1. Ieder lid de mogelijkheid heeft om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, bij de kantonrechter een verzoek in te dienen tot het invoeren van vernietiging van het besluit, conform artikel 5:130 lid 2 BW. De lening kan pas worden verstrekt als de bezwaartermijn is verstreken;
2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE;
3. De leden in geval van achterstanden in de betaling van de lening door de VvE, mede aansprakelijk zijn voor de uitstaande schuld van de VvE, dit gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel voor alle VvE's aangenomen.

D. Het aannemen van de gewijzigde begroting voor het jaar 2026 en de gewijzigde bijdrage aan de VvE

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel voor alle VvE's aangenomen.

4. Rondvraag
Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

5. Sluiting
De heer Rijnbende feliciteert alle aanwezigen met het besluit tot verduurzaming van alle 17 VvE's en bedankt speciaal de voorzitters en leden van het kernteam voor hun enorme inzet van de afgelopen jaren.

Vervolgens wordt de vergadering gesloten.

Goedgekeurd in de vergadering d.d.

Namens het bestuur

.....

Namens het beheerkantoor
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

.....

**Vereniging van Eigenaars Gebouw
Diedenweg 95/97
te Wageningen**

**Concept Jaarrekening 2024
en
Vastgestelde Begroting 2025**



juni 2025



VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Balans per 31 december 2024	5
Toelichting op de balans 2024	6
Exploitatieoverzicht 2024	7
Toelichting op exploitatieoverzicht 2024	8
Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2024	9
Begroting 2025	10
Ledenbijdragen per 1 januari 2025	11
Aandelen in de reserve per 1 januari 2025	13

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Voorwoord

Deze jaarrekening bevat de volgende onderdelen:

Balans

De balans geeft een overzicht van onder andere de achter- of voorstanden van de leden, de saldi van de bankrekening(en), vooruitbetaalde posten en nog te ontvangen bedragen van eigenaren of leveranciers. Dit vindt u aan de activazijde van de balans. Op de passiva zijde vindt u de schulden van de vereniging, wat nog voldaan moet worden aan leveranciers(crediteuren), reserveringen of voorzieningen voor toekomstige uitgaven en de reserve(s) van de vereniging. De balans is een momentopname van de financiële status van de vereniging per einde boekjaar.

Toelichting balans

In de toelichting op de balans wordt weergegeven hoe de posten zijn opgebouwd en welke mutaties er in het boekjaar hebben plaatsgevonden wat betreft de reserveringen of voorzieningen.

Exploitatie overzicht

Het exploitatieoverzicht is het overzicht van kosten en opbrengsten over het afgelopen boekjaar, wat in rekening is gebracht aan maandelijkse bijdragen en welke kosten zijn daarvan voldaan. Het verschil tussen opbrengsten en kosten noemt men het exploitatieresultaat en dit kan positief of negatief zijn. Als er sprake is van een negatief exploitatiesaldo is, dient dit in principe met de leden te worden verrekend of de vergadering moet anders besluiten. De afrekening van het negatieve saldo met de leden zal dan plaatsvinden op basis van de aandelen in de kosten, die bij akte van splitsing zijn bepaald. Als er sprake is van een positief exploitatiesaldo kan de vergadering besluiten dit saldo toe te voegen aan de reserve of voorziening ofwel uit te keren aan de leden. De vergadering beslist hierover!

Toelichting exploitatie overzicht

In de toelichting op het exploitatie overzicht worden posten in de exploitatierekening nader toegelicht. Wanneer er een overstijging van een bepaalde post is, wordt deze post in dit overzicht toegelicht.

Begroting boekjaar 2025

Hier vindt u de begroting voor het boekjaar 2025. De begroting geeft de totale verwachte kosten en daarvoor benodigde opbrengsten van het boekjaar weer. De verdeelsleutel, die in de akte van splitsing is vastgesteld, bepaalt de hoogte van de maandelijkse bijdrage per appartement. Deze wordt ter vergadering aan de leden voorgelegd ter besluitvorming.

Verdeling reservefonds

Deze pagina geeft weer hoe de reserve(s) en/of voorzieningen naar aandeel in de gemeenschap kunnen worden verdeeld, per appartement. Uw aandeel in het reservefonds en/of voorziening dient u te gebruiken bij uw belasting aangifte voor vermogen in box 3 en/of bij verkoop van uw appartement.



VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Gegevens van de vereniging

VvE Naam	Vereniging van Eigenaars Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen
Adres	Dienenweg 6706 CK Wageningen
KvK nummer VvE	9209428
IBAN VvE	NL70ABNA0505403056
Tenaamstelling bank	Gebouw Dienenweg 95/97

Gegevens van de beheerder

Beheerder	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
KvK nummer	09008621
Postadres	Postbus 79 6850 AB Huissen
Bezoekadres	Julianastraat 9, 6851 KJ, Huissen
Telefoonnummer	026-3260066
E-mail adres	arnhem@vve-nederland.nl

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Balans per 31 december 2024

Activa

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Liquide Middelen:	€ 32.043,58	€ 28.445,34
<i>ABN AMRO rekening courant NL70 ABNA 0505 4030 56</i>	- 2.392,11	- 7.481,21
<i>ABN AMRO spaarrekening NL16 ABNA 0505 4592 21</i>	- 29.651,47	- 20.964,13
Transitorische Posten: Activa	€ 1.124,19	€ 187,34
<i>Nog te ontvangen posten</i>	- 1.124,19	- 187,34
Totaal	€ 33.167,77	€ 28.632,68

Passiva

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Eigen Vermogen:	€ 32.810,73	€ 28.584,28
<i>Voorziening groot onderhoud</i>	- 32.810,73	- 28.987,76
<i>Exploitatieresultaat vorig boekjaar</i>	- 0,00	- 403,48
Transitorische Posten: Passiva	€ 0,00	€ 48,40
<i>Nog te betalen posten</i>	- 0,00	- 48,40
Exploitatieresultaat	€ 357,04	€ 0,00
Totaal	€ 33.167,77	€ 28.632,68

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Toelichting op de balans 2024

Debiteuren

Achterstand	€	0,00
Voorstand	€	0,00
	€	0,00

Nog te ontvangen posten

Warmtenet Oost Wageningen, subsidie ecologisch onderzoek Laneco	€	761,88
Rente 2024	€	362,31
	€	1.124,19

Voorziening groot onderhoud

Beginbalans		€	28.987,76
Dotatie	dotatie	€	6.000,00
Laneco Landschap & Ecologisch Advies	inspectie en ecologisch werkprotocol	€	-137,88
Exploitatiesaldo 2023	exploitatiesaldo 2023	€	-403,48
Laneco Landschap & Ecologisch Advies	ecologisch onderzoek	€	-761,86
VDNA	werkzaamheden verduurzaming 2024	€	-605,00
Aveco de Bondt Ingenieursbedrijf	uren werkzaamheden	€	-268,89
Eindbalans		€	32.810,73

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Exploitatieoverzicht 2024

	2024 Resultaat	2024 Begroot	2024 Verschil	2023 Resultaat
A. Water- en stroomverbruik				
Kosten	€ 279,36	€ 320,00	€ -40,64	€ 350,36
Elektraverbruik	- 279,36	- 320,00	€ -40,64	- 350,36
Opbrengsten	€ 320,00	€ 320,00	€ 0,00	€ 235,00
VvE-bijdragen	- 320,00	- 320,00	€ 0,00	- 235,00
Resultaat A. Water- en stroomverbruik	€ 40,64	€ 0,00	€ 40,64	€ -115,36
B. Servicekosten				
Kosten	€ 2.473,16	€ 2.345,00	€ 128,16	€ 2.494,11
Onderhoud verlichting	- 0,00	- 25,00	€ -25,00	- 0,00
Onderhoud groenvoorziening	- 364,33	- 220,00	€ 144,33	- 193,60
Schoonmaakonderhoud	- 2.108,83	- 2.100,00	€ 8,83	- 2.300,51
Opbrengsten	€ 2.345,00	€ 2.345,00	€ 0,00	€ 1.875,00
VvE-bijdragen	- 2.345,00	- 2.345,00	€ 0,00	- 1.875,00
Resultaat B. Servicekosten	€ -128,16	€ 0,00	€ -128,16	€ -619,11
C. Exploitatiekosten				
Kosten	€ 9.157,75	€ 9.240,00	€ -82,25	€ 8.571,35
Opstalverzekering	- 830,53	- 760,00	€ 70,53	- 737,07
W.A. verzekering	- 66,68	- 85,00	€ -18,32	- 66,70
Dagelijks onderhoud	- 332,96	- 500,00	€ -167,04	- 0,00
Dotatie reserve	- 6.000,00	- 6.000,00	€ 0,00	- 6.000,00
Verenigingskosten	- 192,34	- 150,00	€ 42,34	- 111,86
Administratiekosten	- 1.404,72	- 1.395,00	€ 9,72	- 1.325,20
Bankkosten	- 330,36	- 350,00	€ -19,64	- 330,36
VvE-bijdragen	- 0,16	- 0,00	€ 0,16	- 0,16
Opbrengsten	€ 9.602,31	€ 9.240,00	€ 362,31	€ 8.902,34
VvE-bijdragen	- 9.240,00	- 9.240,00	€ 0,00	- 8.715,00
Renten	- 362,31	- 0,00	€ 362,31	- 187,34
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 444,56	€ 0,00	€ 444,56	€ 330,99
Totaal Resultaat	€ 357,04	€ 0,00	€ -357,04	€ -403,48

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Toelichting op exploitatieoverzicht 2024

Onderhoud groenvoorziening			Debet	
Begroot			€	220,00
05-03-2024	Hoveniersbedrijf G. Jansen	1e kwartaal 2024	€	49,91
09-06-2024	Hoveniersbedrijf G. Jansen	2e kwartaal 2024	€	49,91
16-09-2024	Tree_o-Logic B.V.	boomcontrole	€	164,69
26-09-2024	Hoveniersbedrijf G. Jansen	3e kwartaal 2024	€	49,91
18-12-2024	Hoveniersbedrijf G. Jansen	4e kwartaal 2024	€	49,91
Resultaat			€	364,33

Schoonmaken			Debet	
Begroot			€	2.100,00
31-12-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	schoonmaak	€	780,47
08-02-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	01-24 incl glas	€	211,39
04-04-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	03-24 incl glas	€	211,39
05-06-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	05-24 incl glas	€	211,39
30-07-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	07-24 incl glas	€	241,40
04-10-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	09-24 incl glas	€	241,40
06-12-2024	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	11-24 incl glas	€	211,39
Resultaat			€	2.108,83

Dagelijks onderhoud			Debet	
Begroot			€	500,00
25-07-2024	Applicom	rookmelders	€	226,88
05-09-2024	Elro Dakbedekking B.V. Apeldoorn	onderhoudscontract 2024	€	106,08
Resultaat			€	332,96

Verenigingskosten			Debet	
Begroot			€	150,00
08-03-2024	Junushoff	vergadering 30-1-2024	€	71,13
13-06-2024	Junushoff	zaalhuur, consumpties	€	18,73
28-06-2024	Junushoff	vergadering 11-6-2024	€	78,40
29-11-2024	Junushoff	zaalhuur, consumpties	€	24,08
Resultaat			€	192,34

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2024

De wet verplicht de Vereniging van Eigenaars (VvE) om een jaarrekening op te stellen en schrijft ook eisen voor waaraan de jaarrekening moet voldoen. De voornaamste wetsartikelen die van toepassing zijn, vindt u in Burgelijk Wetboek 2 (rechtspersonen) en in Burgelijk Wetboek 5 titel 9 (het appartementsrecht). De wet schrijft onder andere voor dat de jaarrekening voor de VvE tenminste bestaat uit een balans, een exploitatierekening en een toelichting.

Het bestuur van de VvE heeft gedurende het boekjaar de mogelijkheid om de administratie in te zien en inkoopfacturen zelf te accorderen. Eventuele wijzigingen kunnen per mail aan de accountmanager worden doorgegeven. Nadat het boekjaar is afgelopen, stelt VvE Diensten Nederland de jaarrekening op. Na het gereed komen van deze jaarrekening sturen wij deze digitaal aan het bestuur en de kascommissie toe.

Het digitale archief van het betreffende boekjaar is digitaal beschikbaar op de website van de Vereniging. De kascommissie stelt na controle van de jaarrekening een verslag van haar bevindingen op. De jaarrekening en het verslag van de kascommissie wordt ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars aangeboden. Nadat de vergadering de jaarrekening heeft vastgesteld, wordt deze door het bestuur (ingeschreven in de Kamer van Koophandel) ondertekend.

Deze jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Begroting 2025

	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
A. Water- en stroomverbruik			
Kosten	€ 320,00	€ 279,36	€ 320,00
Elektraverbruik	- 320,00	- 279,36	- 320,00
Opbrengsten	€ 320,00	€ 320,00	€ 320,00
VvE-bijdragen	- 320,00	- 320,00	- 320,00
Resultaat A. Water- en stroomverbruik	€ 0,00	€ 40,64	€ 0,00
B. Servicekosten			
Kosten	€ 2.495,00	€ 2.473,16	€ 2.345,00
Onderhoud verlichting	- 25,00	- 0,00	- 25,00
Onderhoud groenvoorziening	- 220,00	- 364,33	- 220,00
Schoonmaakonderhoud	- 2.250,00	- 2.108,83	- 2.100,00
Opbrengsten	€ 2.495,00	€ 2.345,00	€ 2.345,00
VvE-bijdragen	- 2.495,00	- 2.345,00	- 2.345,00
Resultaat B. Servicekosten	€ 0,00	€ -128,16	€ 0,00
C. Exploitatiekosten			
Kosten	€ 9.705,00	€ 9.157,75	€ 9.240,00
Opstalverzekering	- 880,00	- 830,53	- 760,00
W.A. verzekering	- 85,00	- 66,68	- 85,00
Dagelijks onderhoud	- 750,00	- 332,96	- 500,00
Dotatie reserve	- 6.000,00	- 6.000,00	- 6.000,00
Verenigingskosten	- 150,00	- 192,34	- 150,00
Administratiekosten	- 1.490,00	- 1.404,72	- 1.395,00
Bankkosten	- 350,00	- 330,36	- 350,00
VvE-bijdragen	- 0,00	- 0,16	- 0,00
Opbrengsten	€ 9.705,00	€ 9.602,31	€ 9.240,00
VvE-bijdragen	- 9.705,00	- 9.240,00	- 9.240,00
Rentes	- 0,00	- 362,31	- 0,00
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 0,00	€ 444,56	€ 0,00
Totaal Resultaat	€ 0,00	€ 357,04	€ 0,00

VvE Gebouw Dienenweg 95/97 te Wageningen

Ledenbijdragen per 1 januari 2025

Overzicht van de afgeronde bijdragen per verdeelsleutel per index

Verdeelsleutel: B. Servicekosten

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 388,11	7
2 - Dienenweg 95-I	- 388,11	7
3 - Dienenweg 95-II	- 388,11	7
6 - Dienenweg 97	- 443,56	8
5 - Dienenweg 97-I	- 443,56	8
4 - Dienenweg 97-II	- 443,56	8
Verdeeld (afgerond)	€ 2.495,01	45
Begroot	€ 2.495,00	

Verdeelsleutel: C. Exploitatiekosten

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 1.509,67	7
2 - Dienenweg 95-I	- 1.509,67	7
3 - Dienenweg 95-II	- 1.509,67	7
6 - Dienenweg 97	- 1.725,33	8
5 - Dienenweg 97-I	- 1.725,33	8
4 - Dienenweg 97-II	- 1.725,33	8
Verdeeld (afgerond)	€ 9.705,00	45
Begroot	€ 9.705,00	

Verdeelsleutel: A. Water- en stroomverbruik

Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Dienenweg 95	€ 49,78	7
2 - Dienenweg 95-I	- 49,78	7
3 - Dienenweg 95-II	- 49,78	7
6 - Dienenweg 97	- 56,89	8
5 - Dienenweg 97-I	- 56,89	8
4 - Dienenweg 97-II	- 56,89	8
Verdeeld (afgerond)	€ 320,01	45
Begroot	€ 320,00	

Rondschrijven VvE's Diedenweg

Betreft: Stand van zaken verduurzamingstraject

Geachte eigenaar(s),

Namens het bestuur van de VvE Diedenweg berichten wij u het volgende.

Besluit

Tijdens de vergadering van eigenaars die gehouden is op 27 oktober 2025 heeft uw VvE (behoudens de VvE Diedenweg 103/105) ingestemd en een keuze gemaakt met betrekking tot de voortgang van het verduurzamingstraject en de uitvoering van energiebesparende maatregelen. Nadat de bezwaartermijn was verstreken heeft het bestuur / beheerkantoor de verdere uitvoering van werkzaamheden afgestemd met de firma NVT/ELK en Aarnink Kozijnen.

Stand van zaken

Achter de schermen is er flink gewerkt, zijn definitieve offertes verkregen en wordt er gewerkt aan een planning van de werkzaamheden. Helaas duurt het e.e.a. langer dan verwacht in verband met Flora & Fauna wetgeving. Zoals bekend zijn er aan de Diedenweg diverse vleermuizen geconstateerd met name de Laatvlieger. Deze vleermuissoort staat bekend om zijn late uitvliegtijd en zijn voorkeur voor gebouwen als verblijfplaats. Vreemd genoeg is geconstateerd dat bij de VvE Diedenweg 87 t/m 97 en VvE 111 t/m 121 geen Laatvliegers zijn geconstateerd. Hoe dan ook; de Laatvlieger laat zich moeilijk verplaatsen zodat hierover goede afspraken moeten worden gemaakt.

Vertraging

Inmiddels is Laneco (adviesbureau in Landschap en Ecologie) in overleg met de provincie en vleermuiswerkgroep hoe hier op een verantwoorde wijze mee op te gaan zodat de vleermuizen niet gestoord worden en werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Nu was met betrekking tot de vervanging van de kozijnen overeengekomen dat plaatsing geen probleem zou zijn aangezien de spouwlatten blijven zitten zodat er geen sprake is van toegang tot de spouw. Dat wil zeggen dat hiervoor geen vergunning vereist is. Inmiddels is gebleken dat verstoring ook vergunningsplichtig is zodat het aannemelijk moet worden gemaakt dat er geen noemenswaardige verstoring zal plaatsvinden.

Fasering

Aanvullend is bekeken naar de mogelijkheid om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. Omdat de 6 flats een belangrijk bolwerk zijn voor de laatvliegerpopulatie in Wageningen, kan er nog geen akkoord worden gegeven op de voorgestelde fasering. Wanneer uit endoscopisch onderzoek blijkt dat de spouw bij de portieken doorloopt tot in zijgevels, heeft het isoleren van deze gevels invloed op de klimatologische omstandigheden in de spouw. Om uit te kunnen sluiten dat deze verandering een negatief effect heeft op het gebruik én het succes van de aanwezige kraamverblijven, is een voorzichtige insteek bij fasering noodzakelijk.

Daarnaast is de vraag gesteld, wanneer niet wordt ingezet op behoud (niet-isoleren van de betreffende kopgevels), om de werkzaamheden bij massawinterverblijven ook gefaseerd uit te voeren, met monitoring om de ingebruikname van het massawinterverblijf vast te kunnen stellen. Wanneer de gevels met winterverblijven niet geïsoleerd of anderszinds aangepast worden is dit niet noodzakelijk.

Wanneer er onderbouwd kan worden ingezet op behoud van de kraamverblijven, wat mogelijk is als de spouw niet door blijkt te lopen naar de binnenkant van de portieken, of wanneer tijdens de monitoring duidelijk wordt dat de geïsoleerde portieken goed in gebruik zijn, is deze fasering mogelijk te versoepelen.

Endoscopisch onderzoek

Middels een endoscopisch onderzoek zal met name de spouwdoorloop en een mogelijke verbinding met het dak bij de portieken van de gebouwen worden onderzocht. Dit zal ook worden uitgevoerd bij de complexen waar geen Laatvlieger is aangetroffen waarbij zal trachten te worden achterhaald waarom deze complexen niet worden gebruikt door de Laatvlieger. Vanwege het warme weer is het mogelijk om dit naar voren te halen zodat de resultaten kunnen worden gebruikt voor de vergunningaanvraag. Hierbij zal vanaf de buitenkant met een hoogwerker en een endoscoop in de gevel worden bekeken hoe de vleermuisverblijven eruit zien. Waar nodig wordt voorzichtig een enkele steen weggehaald om in de spouw te komen, deze wordt na het onderzoek weer teruggeplaatst en bijgewerkt.

Graag willen wij u informeren dat op **dinsdag 24 maart het endoscopisch onderzoek staat ingepland tussen 7:00 en 16:00 uur**. Namens de firma Laneco zal de heer B. Borgers aanwezig zijn.

Het plan beslaat minimaal het volgende:

- Diedenweg 101-I (locatie proefwoning), waar meermaals kraamkolonie laatvlieger is aangetroffen;
- Diedenweg 109, locatie waar laatvliegers op de noordelijke kopgevel onder de dakrand zijn uitgevlogen;
- Diedenweg 87 t/m 97, waar in het verleden geen verblijfplaatsen van laatvlieger zijn aangetroffen;

Te onderzoeken onderdelen per complex:

- Voorzijde portiek:
 - Of de verblijfplaatsen naar de binnengevels doorlopen en zo ja, hoe;
 - Of de verblijfplaatsen aan de bovenzijde bij de dakrand doorlopen tot onder het dak of tot op de zolder;
- Achterzijde portiek:
 - Of de verblijfplaatsen naar de binnengevels doorlopen en zo ja, hoe;
 - Of de verblijfplaatsen aan de bovenzijde bij de dakrand doorlopen tot onder het dak of tot op de zolder;
- Kopgevel complex:
 - Of er verblijfplaatsen in spouw en onder de dakrand mogelijk zijn.

Nadat het endoscopisch onderzoek is uitgevoerd zal eind deze maand een evaluatie plaatsvinden en de wijze hoe daarmee om te gaan bij het vervangen van de kozijnen.

Gezien alle formaliteiten heeft het bestuur contact opgenomen met Energieloket Wageningen, de gemeente Wageningen, de provincie als ook de uitvoerende partijen en haar bezorgdheid namens de VvE's Diedenweg uitgesproken. Van belang is dat alle partijen zich vol inzetten om dit verduurzamingstraject mogelijk te maken, rekening houdende met Flora & Fauna wetgeving.

Als bestuurder van de VvE's Diedenweg zullen wij ons blijven inzetten om de belangen van de eigenaars te behartigen en vertrouwen wij op een goede afloop, echter actie op korte termijn is vereist.

Wij houden u op de hoogte over de verdere voortgang.

Met vriendelijk groet,

VVE Diensten Nederland Arnhem

SVn: Jaaropgave 2025 Toekomstbestendig Wonen (TBW) regeling
Betaalde rente en aandeel lening per 31 december 2025.

Aandeel betaalde rente groot appartement: € 120,-/45*8= € 21,33

Aandeel lening groot appartement: € 150.000,-/45*8= € 26.666,67

Aandeel betaalde rente klein appartement: € 120,-/45*7= € 18,67

Aandeel lening klein appartement: € 150.000,-/45*7= € 23.333,33



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

56/00

VvE Gebouw Diedenweg 95-97 te Wageningen
Postbus 79
6850 AB HUISSEN

Datum
10 februari 2026

Behandeld door
Afdeling Beheer

Telefoonnummer
088 253 94 00

Kenmerk
6601548

Onderwerp
Jaaropgave

E-mail
leningenbeheer@svn.nl

Geachte heer, mevrouw,

In deze jaaropgave ziet u de schuldrest van uw lening en een overzicht van de rente. En een overzicht van uw bouwdepot. Raadpleeg de laatste pagina voor meer informatie over uw jaaropgave.

De schuldrest van uw TBW Kleine VvE met NHG vanaf 22 maart 2025 met nummer 6601548020 is:

Saldo per 15 december 2025	€ 150.000,00
Saldo per 31 december 2025*	€ 150.000,00

Overzicht van de rente van dit leningdeel:

Verschuldigde debetrente	€ 120,00
Waarvan debetrente nog in rekening te brengen	€ 120,00

De stand van uw bouwdepot is:

Stand per 31 december 2025*	€ 147.900,00
-----------------------------	--------------

Overzicht van de rente van uw bouwdepot:

Vergoedde creditrente	€ 118,32
Waarvan creditrente nog te vergoeden	€ 118,32

* In het saldo van 31 december 2025 zijn eventuele transacties van 1 januari 2026 niet verwerkt.

Datum 10 februari 2026
Kenmerk 6601548
Blad Pagina 2 van 3
Klanten VvE Gebouw Diedenweg 95-97 te Wageningen
Onderwerp Jaaropgave van uw lening

Heeft u nog vragen?

Raadpleeg dan de veelgestelde vragen: www.svn.nl/veelgestelde-vragen. Vindt u hier geen antwoord op uw vraag? Dan kunt u een mail sturen naar leningenbeheer@svn.nl.

Met vriendelijke groet,

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Arjen Gielen
Directeur



Datum 10 februari 2026
Kenmerk 6601548
Blad Pagina 3 van 3
Klanten VvE Gebouw Diedenweg 95-97 te Wageningen
Onderwerp Jaaropgave van uw lening

Toelichting op de jaaropgave van uw lening

Ieder jaar ontvangt u van ons een jaaropgave van uw lening(en). En uw bouwdepot. In deze opgave vindt u de stand van uw lening en bouwdepot. Ook geven wij u een overzicht van de rente.

Wij sturen informatie over uw lening ook naar de Belastingdienst

Wij zijn verplicht deze informatie door te geven aan de Belastingdienst. Voor particulieren voegt de Belastingdienst deze gegevens toe aan uw belastingaangifte. Met uw jaaropgave kunt u deze gegevens controleren. Controleer altijd uw leningdeelnnummer. Het is mogelijk dat de naam van uw leningdeel op uw jaaropgave anders is dan de naam op uw belastingaangifte. Dit maakt niet uit voor uw aangifte.

Heeft u uw lening afgelopen jaar bij ons afgesloten?

Voor het afsluiten van uw lening heeft u mogelijk kosten gemaakt. In uw offerte vindt u een specificatie van de gemaakte kosten. Deze kosten kunnen mogelijk als aftrekpost worden ingevuld.

Wat is berekende debetrente?

De berekende debetrente is de rente die wij in rekening hebben gebracht. Deze rente is verwerkt in uw termijnbedrag en is daarmee betaald.

Wat is vergoede creditrente?

Creditrente is de rente die wij over het bedrag in uw bouwdepot vergoeden. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op uw termijnbedrag.

Bij uw belastingaangifte wordt soms een RSIN nummer gevraagd

Het RSIN nummer van stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is 805989821.

Heeft u vragen over uw belastingaangifte?

Wij mogen u helaas niet adviseren. Een belastingadviseur of de adviseur die u geholpen heeft bij het afsluiten van de lening kan dat wel.

Klopt uw jaaropgave niet?

Maak dan een kopie van uw jaaropgave en noteer daarop uw bevindingen. Stuur de kopie vóór 31 maart 2026 naar leningenbeheer@svn.nl.

Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen

Alle onderstaande artikelen zijn aanvullingen c.q. uitbreidingen op het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten zoals opgesteld op 1 april 1982.

De regelgeving van de vereniging is vastgelegd in de Akte van Splitsing. De Akte van Splitsing verwijst naar het geldende Modelreglement.

Bij twisten over het Huishoudelijk Reglement wordt terug verwezen naar het Modelreglement, danwel de Akte van Splitsing.

Het Huishoudelijk Reglement is daarom bedoeld als aanvulling op bovengenoemde regels en niet als vervanging daarvan.

Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten toe te staan.

Artikel 2

Aan de voorzijde van het gebouw mag wasgoed niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 3

Aan de voorzijde van het gebouw moet sprake zijn van uniformiteit. Veranderingen, waaronder het aanbrengen van luchtafvoeren van verwarmingsinstallaties en wasdrogers, is niet toegestaan tenzij hier uitdrukkelijke goedkeuring van de vergadering voor is.

Artikel 4

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Voor de kleur van de zonneschermen is de kleur oranje, voor de rolluiken gebroken wit (RAL9001) bepaald.

LET OP! Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars danwel van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 5

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur, de eerste aanvraag wordt door de vereniging betaald.

Artikel 6

- a. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw en het perceel wordt hieronder mede verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mogen niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponeerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil, het groenafval en papier in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

Artikel 7

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

1. ongewenste personen te signaleren;
2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
4. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;

Huishoudelijk Reglement VvE's Dienenweg te Wageningen

5. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
6. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de berg ruimten.

Artikel 8

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten en op het perceel, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
- c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur, bijvoorbeeld het vervangen van een kapotte lamp.
- d. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

Artikel 9

De trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 10

In de gangen en trappenhuisen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de medegebruikers en dan alleen zo dat deze de directe doorgang niet belemmeren.

Artikel 11

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Daarnaast mogen geen aansluitingen op de hemelwaterafvoer worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 12

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 21.00 uur en 07.30 uur.
- c. Het is niet toegestaan om op de balkons te barbecueën.
- d. Het is verboden om op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.
- e. Het is verboden voor privégebruik elektriciteit te betrekken van de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen.

Artikel 13

Het is toegestaan huisdieren te houden, mits dit niet tot overlast voor de overige eigenaren en/of gebruikers leidt. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken en moeten vervuiling of schaden in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf opruimen c.q. herstellen. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex en op het perceel aangeliind zijn.

Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen

Artikel 14

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 15

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de Algemene Ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:

- a. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
- b. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $I_{co} + 10$ dB.
Een en ander op basis van de norm NEN-EN-ISO 717-2.
- c. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij vanuit het onderzoek blijkt dat de vloer voldoet aan de in punt B gestelde eisen. Indien aan de gestelde eisen wordt voldaan, zullen de kosten voor rekening van de klager dienen te komen.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Artikel 16

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken danwel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

Artikel 17

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Verenigingen van Eigenaars Diedenweg te Wageningen d.d. 15 juni 2011.

Omschrijving	Startjaar	Cyclus	Eenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 Schilderwerken															
1 Voorgevel, houten kozijnen / ramen onderbouw / bergingen	2015	6	331			397						497			
2 Voorgevel, entree deur transparant	2015	6	45			54						68			
3 Voorgevel, stalen kozijnen / ramen / deuren / hekwerken woningen	2015	6	2.025			2.430						3.038			
4 Voorgevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2015	6	691			829						1.036			
5 Voorgevel, borstwering metselwerk	2015	6	225			270						338			
6 Voorgevel, betonwerk (latelen / kopsezijde balkons)	2015	6	547			656						820			
7 Voorgevel, betonwerk (onderzijde balkons)	2015	6	211			254						317			
8 Voorgevel, vervangen coating balkonvloer (volgens Sikkens advies)	2016	12	3.264										5.059		
9 Voorgevel, kleurwijziging 2016	2015		733												
10 Voorgevel, arbo, veilig werken op hoogte	2015	6	170			203						254			
11 Achtergevel, houten kozijnen / deuren / ramen onderbouw	2017	6	213					277							213
12 Achtergevel, stalen kozijnen / ramen / deuren woningen	2017	6	2.242					2.915							2.242
13 Achtergevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2017	6	732					952							732
14 Achtergevel, betonwerk (latelen / kopsezijde balkons)	2017	6	614					798							614
15 Achtergevel, betonwerk (onderzijde balkons)	2017	6	382					496							382
16 Achtergevel, betonwerk (stelpost, vloervelden balkons) 2019/2020	2021	6	2.500			2.500						2.500			
17 Zijgevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2017	6	136					177							136
18 Zijgevel, stalen kozijnen / ramen	2017	6	97					126							97
19 Steigerwerk, hoogwerker	2017	6	932					1.211							932
20 Binnenschilderwerk (houtwerk, sauswerk, stalen delen en bergingvloer)	2021	12	5.035			6.042									
2 Betonwerk															
1 Herstellen betonschades (stelpost) 2019/2020	2021	10	1.726			1.726									
3 Staalwerken															
1 Aanbrengen staalconstructie balkons (achtergevel) galvaniseerd (in opdracht)	2019		12.000	12.000											
4 Metselwerken															
1 Herstellen voegwerk (indien nodig)		6	250			250		250				250		250	
5 Timmerwerken+kozijnen															
1 Nazien omtrekspeling draaiende delen		6	250			250		250				250		250	
2 Herstellen houtrot (stoppunten / deelvervanging)		6	250			250		250				250		250	
6 Dakwerken															
1 Vernieuwen dakbedekking (inclusief isolatiepakket)	2016	20	10.732												
2 Inspectie- en herstelwerkzaamheden dakbedekking (contract)															
7 Installaties															
1 Hwa's vervangen en bladscheider toepassen (voorgevel, waar nodig)	2016	30	600												
2 Standleidingen (renoveren/ nieuwe aanbrengen, in opdracht)	2019	25	12.000	12.000											
3 Vervangen algemene verlichting (LED armaturen) Niet uitgevoerd lvm financienIII	nib	10	800												
4 Elektrische bedrading aanpassen	2015		319												
8 Terrein															
1 Herstellenwerkzaamheden bestrating	2016	5	500			500						500			
2 Bomenonderzoek	2016	5	200			200						200			
3 Onderhoud volgens rapport bomenonderzoek	2017	3	400		400			400				400		400	
4 Maatregelen eenmalig volgens rapport bomenonderzoek	2017	99	383												
9 Overige															
1 Ongediertbestrijding	2012	1	1.000												
2 Vervangen voordeuren app inclusief aanpassenkozijn 30 min brandwerend excl schilderwerk	2022	99	9.075				9.075								
3 Brandwerend afwerken leidingdoorvoeren bergingen/meterkast	2020	99	1.125		1.125										
4 Aanbrengen zelfsluitende brandwerende deur 30 min naar bergingsgang excl schilderwerk	2020	99	545		545										
5 Aanbrengen van geschakelde rookmelders 1 in de bergingsgan 4 in het trappenhuis	2020	10	605		605										605
6 Dekkend schilderen 7 opgedikte en gerepareerde kozijnen	2022	1	1.482				1.482								
Planmatig onderhoud totaal	€			24.000	2.675	16.812	10.557	8.102	-	-	1.100	9.617	5.059	6.498	605
Opbouw reservefonds															
Reservefonds				12.725	4.167	7.359	707	621	114	6.114	12.114	16.959	12.861	13.549	12.727
BIJ: Dotatie aan reservefonds				6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
BIJ: Eenmalige bijdrage conform voorstel				10.500		5.000	5.000	2.000							
BIJ/AF: Exploitatie				142											
AF: Conform bovenstaand meerjarenbegroting				24.000	2.675	16.812	10.557	8.102	-	-	1.100	9.617	5.059	6.498	605
AF: Begeleiding groot onderhoud (basis 5%)				1.200	134	841	528	405	-	-	55	481	253	325	30
Reservefonds einde boekjaar	€			4.167	7.359	707	621	114	6.114	12.114	16.959	12.861	13.549	12.727	18.091

~~99513~~

567

2



WESTBROEK NOTARISSEN

TE

ROTTERDAM

S P L I T S I N G

van:

het pand met ondergrond en erf
verder toebehoren te Wageningen
de Diedenweg nummers 95 en 97, 1
bek. gem. Wageningen, sectie E,
nummer 5073, groot 8 aren en 50
ca.

Heden een april

negentienhonderdtweëntachtig verschijnt voor ---
mij, Mr Frederik Karel Buijn, notaris te Rotter-
dam:-----

Leonardus Bioch, notarisklerk, w o n e n d e t e
C a p e l l e a a n d e n I J s s e l,
volgens zijn verklaring handelend als lasthebber
van de te 's-Gravenhage gevestigde naamloze ven-
nootschap Ennia Levensverzekering N.V. - hierna -
te noemen: Ennia - en als zodanig deze vennoot- --
schap vertegenwoordigend. -----

Van de lastgeving blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke, na voorechterkenning over- -
eenkomstig de wet, aan deze akte wordt gehecht. -
De comparant, handelend als gemeld, geeft te ken-
nen: -----

dat Ennia eigenares is van: -----

- het pand met ondergrond en erf en verder toebe-
- horen te Wageningen aan de Diedenweg nummers --
- 95 en 97, kadastraal bekend gemeente Wagenin- -
- gen, sectie E, nummer 5073, groot acht aren en
- vijftig centiare; -----

op welk kadastraal perceel een zakelijk recht ---
rust, als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaat-
recht, -----

door Ennia in eigendom verkregen door de over- --
schrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op ----
achttien januari negentienhonderdvierenzeventig -
in deel 4084, nummer 16, van het afschrift ener -
akte van transport op vijftien januari tevoren --
voor notaris K. Dijkstra te 's-Gravenhage verle-
den: -----

dat Ennia voornemens is over te gaan tot split- -

sing van haar recht op voormeld onroerend goed --
 met toebehoren in de zin, als bedoeld in artikel
 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststel-
 ling van een Reglement, als bedoeld in artikel --
 875e van gemeld Wetboek; -----
dat te dien einde een tekening is vervaardigd, --
 aangevende de begrenzing van de onderscheidene --
 gedeelten van voormeld gebouw met de daarbij be-
 horende grond, die bestemd zijn als afzonderlijk
 geheel te worden gebruikt, zulks conform het be-
 paalde in artikel 875d van voormeld Wetboek, wel-
 ke tekening aan deze minute wordt gehecht en op -
 welke tekening de gedeelten, voor afzonderlijk --
 gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en ---
 zijn voorzien van een arabisch cijfer; -----
dat voormelde tekening is goedgekeurd door de hy-
 potheekbewaarder te Arnhem op zesentwintig novem-
 ber negentienhonderdtachtig; -----
dat voormelde onroerende zaak zal omvatten zes --
 appartementsrechten, onderscheidenlijk medebren-
 gende het recht op uitsluitend gebruik van: -----
 1. een woning op de eerste verdieping met een ---
 - berging op de begane grond en verder toebeho-
 - ren te Wageningen aan de Diedenweg 95 I, ka- -
 - dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,
 - complexaanduiding 5099-A, appartementsindex 1,
 - uitmakende het zeven/vijfenveertigste aandeel
 - in de gemeenschap, bestaande uit voormeld pand
 - met erf en toebehoren te Wageningen aan de ---
 - Diedenweg nummers 95 en 97; -----
 2. een woning op de tweede verdieping met een ---
 - berging op de begane grond en verder toebeho-
 - ren te Wageningen aan de Diedenweg 95 II, ka-
 - dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,
 - complexaanduiding 5099-A, appartementsindex 2,
 - uitmakende het zeven/vijfenveertigste aandeel

- in voormelde gemeenschap; -----
- 3. een woning op de derde verdieping met een ----
- berging op de begane grond en verder toebeho-
- ren te Wageningen aan de Diedenweg 95 III, -
- kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie
- E, complexaanduiding 5099-A, appartementsindex
- 3, uitmakende het zeven/vijfenveertigste aan-
- deel in voormelde gemeenschap; -----
- 4. een woning op de derde verdieping met een ----
- berging op de begane grond en verder toebeho-
- ren te Wageningen aan de Diedenweg 97 III, -
- kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie
- E, complexaanduiding 5099-A, appartementsindex
- 4, uitmakende het acht/vijfenveertigste aan- -
- deel in voormelde gemeenschap; -----
- 5. een woning op de tweede verdieping met een ---
- berging op de begane grond en verder toebeho-
- ren te Wageningen aan de Diedenweg 07 II, ka-
- dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie --
- E, complexaanduiding 5099-A, appartementsindex
- 5, uitmakende het acht/vijfenveertigste aan- -
- deel in voormelde gemeenschap; -----
- 6. een woning op de eerste verdieping met een ---
- berging op de begane grond en verder toebeho-
- ren te Wageningen aan de Diedenweg 97 I, ka- -
- dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,
- complexaanduiding 5099-A, appartementsindex 6,
- uitmakende het acht/vijfenveertigste aandeel -
- in voormelde gemeenschap. -----

Alsnu verklaart de comparant, handelend als ge- -
 meld, over te gaan tot splitsing van het recht --
 van zijn lastgeefster op voormeld onroerend goed,
 in de zin als hiervoor bedoeld, zomede tot vast-
 stelling overeenkomstig het bepaalde in artikel -
 875e van het Burgerlijk Wetboek, van een regle- -
 ment, welk reglement is gebaseerd op het door de

Koninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland vastgestelde modelreglement van splitsing -- van eigendom, opgenomen in een akte verleden op -- tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig voor Mr J. Schrijner ter standplaats Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten Hypo- -- theekkantore te Arnhem op een maart daarna in -- deel 3950, nummer 29 en met inachtneming van de -- wijzigingen en aanvullingen integraal komt te -- luiden als volgt: -----

Reglement van splitsing van eigendom. -----

A. Definities. -----

Artikel 1. -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "de akte": deze akte van splitsing; -----
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; -----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft; -----
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eige- -

naar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; -----

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek; -----

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek. -----

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----

Artikel 2. -----

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend: -----

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, de wasruimte op de begane grond, de bij het gebouw behorende gemeenschappelijke tuinen en bestrating, alsmede het hek- en traliewerk; -----
alles voorzover aanwezig; -----

b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water --

en verder de hydrofoor, de electriciteit- en -
 telefoonleidingen, de gemeenschappelijke an- -
 tenne-installatie (waarvan de mast is aange- -
 bracht aan de gevel van het gebouw Diedenweg -
 83/85), de bliksembeveiliging, de liften, de -
 alarminstallatie en de systemen voor oproep en
 deuropeners, alles voorzover aanwezig (met ---
 uitzondering van privé-zaken, zoals privé-lei-
 dingen, welke niet alszodanig behoren tot de -
 hoofdadere met toebehoren der voormelde lei- -
 dings-systemen, kranen, contactdozen, schake-
 laars en huisdeurtelefoons in de privé-gedeel-
 ten). -----

Artikel 3. -----

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de ge-
 meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappe- -
 lijke zaken behoort, wordt hierover beslist door
 de vergadering. -----

Artikel 4. -----

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de
 gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeen- ---
 schappelijke zaken, volgens de bestemming daar- -
 van. -----

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het
 huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk -
 maken op het recht van mede-genot van de andere -
 eigenaars of gebruikers. Overal waar gesproken --
 wordt van "het huishoudelijk reglement", wordt --
 gelezen: "het huishoudelijk reglement, zo dit er
 is". -----

Artikel 5. -----

1. De eigenaars of gebruikers zijn verplicht zich
 te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig ---
 verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, ----
 voorzover deze niet voor verblijf voor korte of -
 lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen -

van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 6. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----

2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----

Zolang het gebouw voorzien is van, dan wel is aangesloten op een gemeenschappelijke antenne-richting of een centraal antennesysteem, is het plaatsen van privé-antennes zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering van eigenaars verboden. -----

Het is de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan open haarden aan te sluiten op de zich in het gebouw bevindende schoorsteenkanalen, aangezien deze daar naar hun aard niet geschikt voor zijn. -----

3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken. -----

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strek-

ken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen. -----

Artikel 7. -----

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. -----

Artikel 8. -----

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 39 bepaalde. -----

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten. -----

Artikel 9. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----

2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna te vermelden bestemming. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

De bestemming is ten aanzien van alle appartementsrechten: particuliere woning met berging. --

3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte is artikel 875 1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel 10. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het van radiatoren en radiatorcranen, tenzij er in de vergadering wordt besloten dat het onderhoud collectief zal worden uitgevoerd. -----

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. Voorzover verstoppingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door eigenaren cum suis of gebruikers cum suis, komen de reparatiekosten voor rekening van de vereniging. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker, tenzij de schade wordt gedekt door een collectieve verzekering ten name van de vereniging, casu quo de gezamenlijke eigenaars. -----

Artikel 11. -----

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen. -----

Hetzelfde geldt voor reclame-installaties en andere installaties, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak/ de daken/ de gevels/ de luifels worden aangebracht. -----

Hetzelfde geldt eveneens voor reclame- of andere installaties, welke op de datum van deze akte op grond van een toestemming van degenen die voordien eigenaren van het gebouw waren, aanwezig waren. Deze laatste kunnen niet op grond van een besluit van de vergadering worden verwijderd, tenzij de toestemming de mogelijkheid tot beëindiging inhoudt. -----

2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de eventueel aanwezige hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, systemen voor oproep en deuropeners, telefoon, centrale verwarming, radio en televisie, de liften en de -

hydrofoorinstallatie met bijbehorende meters en -
installaties gedogen, alles voorzover deze niet -
in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden --
geplaatst. -----

Artikel 12. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de an-
dere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor -
de schade toegebracht aan het gebouw of de ge- --
meenschappelijke zaken en voor onredelijke hin- -
der, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of --
van zijn huisgenoten en hij is verplicht, voorzo-
ver dit redelijk is, maatregelen te nemen of te -
duldten, die de strekking hebben bedoelde schade -
te voorkomen. -----

Artikel 13. -----

Het voortbrengen van muziek en andere storende --
geluiden is tussen vierentwintig uur 's nachts --
en 's morgens zeven uur verboden. -----

Artikel 14. -----

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de
zich daarin bevindende gemeenschappelijke ge- ---
deelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor
rekening en risico van de betrokken eigenaars. --

2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade -
die veroorzaakt is door een evenement dat buiten
de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad.
In dat geval komt de schade voor de eigenaars ---
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene -
die voor de schade aansprakelijk is. -----

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende ge-
meenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappe- -
lijke zaken zijn voor rekening en risico van de -
eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal -
op degene die voor de schade aansprakelijk is. --

Artikel 15. -----

De vierde titel van het derde Boek van het Bur- -

gerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebrui- ---
 kers van toepassing. -----

Artikel 16. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle --
 handelingen na te laten, waardoor schade kan ----
 worden toegebracht aan de belangen van hypo- ----
 theekhouders en andere zakelijke gerechtigden en
 hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan -
 zijn ter voorkoming van die schade. -----

Artikel 17. -----

Aan de appartementseigenaars gezamenlijk in casu
 na te noemen vereniging van eigenaars is verbon-
 den het lidmaatschap van de vereniging genaamd: -
 Vereniging flatgebouwen "Diedenweg", gevestigd te
 Wageningen, welke ondermeer ten doel heeft het --
 instandhouden, doen functioneren en exploiteren -
 van een centrale-antenne installatie waarvan de
 mast aangebracht is op of aan het flatgebouw Die-
 denweg 83-85 te Wageningen. -----

D. Schulden en kosten voor rekening van de geza-
 menlijke eigenaars. -----

Artikel 18. -----

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel
 875f, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wet-
 boek worden gerekend: -----

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het ----
 normale onderhoud of het normale gebruik van -
 de gemeenschappelijke gedeelten of van de ge-
 meenschappelijke zaken of tot het behoud -----
 daarvan, (voorzover niet zijnde service), al-
 les tenzij in deze akte anders is bepaald; ---
- b. die welke verband houden met noodzakelijke ---
 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen ---
 van de gemeenschappelijke gedeelten en de ge-
 meenschappelijke zaken, voorzover die inge --
 volge het reglement of een rechterlijke be- --

- slissing, als bedoeld in artikel 875o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van -- bepaalde eigenaars, en voorzover niet vallende onder service; -----
- c. de schulden en kosten van de vereniging, voorzover niet vallende onder de service; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de --- gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; -----
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de ge- - zamenlijke eigenaars als eisers of als ver- -- weerders optreden; -----
- f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aan- -- leiding van de verzekeringen, die door het --- reglement zijn voorgeschreven of waartoe in- - gevolge artikel 28 door de vergadering is be- sloten, voorzover niet vallende onder de ser- vice; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten --- voorzover geen aanslag is opgelegd aan de af- zonderlijke eigenaars; -----
- h. het waterverbruik respectievelijk het abonne- ment drinkwaterlevering, voorzover de apparte- mentsrechten niet afzonderlijk van een eigen - watermeter zijn voorzien; -----
- i. de kosten van service (in de zin van de huur- wetgeving) tenzij in deze akte anders is be- - paald; -----
- j. de schulden en kosten van de in artikel 17 be- doelde vereniging voorzover niet verschuldigd door de appartementseigenaars afzonderlijk; --
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in -- het belang van de gezamenlijke eigenaars als - zodanig. -----
- E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting -- en te storten bijdragen. -----

Artikel 19. -----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten ge- ---
noemd in het vorige artikel alsmede van een naar
tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, ver-
bonden aan het periodiek schilderwerk en noodza-
kelijke vernieuwingen, worden jaarlijks door de -
administrateur twee begrotingen ontworpen en ter
vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voor-
gelegd, te weten: -----

- a. één voor de schulden en kosten, genoemd in ar-
tikel 18, leden a tot en met g en k; -----
- b. één voor de schulden en kosten, genoemd in ar-
tikel 18, leden h, i en j. -----

2. Met ingang van een door de vergadering van ei-
genaars vast te stellen datum zal door de eige- -
naars ten behoeve van de vereniging bij wijze van
voorschot-bijdragen maandelijks aan de admini- --
strateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte
van hun na te melden aanslag in de onder 1 be- --
doelde bedragen, bij welke bedragen gevoegd wordt
een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eige-
naars uit hoofde van de in artikel 39, lid 7, be-
doelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een door
de vergadering van eigenaars vast te stellen per-
centage van het totale bedrag van de begroting, -
zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna
in artikel 33 omschreven. -----

Indien geen voorschot-bijdragen worden gestort, -
zullen de gezamenlijke kosten door de administra-
teur rechtstreeks aan de eigenaars worden doorbe-
rekend. -----

ENNIA Levensverzekering N.V. zal geen voorschot-
ten in het onderhoudsreservefonds behoeven te ---
storten, maar haar stortingen renteloos schuldig
blijven, zolang ENNIA Levensverzekering N.V. nog
voor vijftwintig procent (25%) of meer deelge-

rechtigd is in de gemeenschap. -----

3. Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van een januari tot en met eenendertig december (met uitzondering van het eerste boekjaar, dat loopt van de datum waarop de vereniging in werking treedt tot en met eenendertig december daaropvolgend), worden ter berekening van de na te melden definitieve bijdragen door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur exploitatierekeningen opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -- In deze rekeningen zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen. -----

4. Tenzij de vergadering anders beslist zullen overschotten, betrekking hebbende op de onderhoudsrekeningen van het afgelopen boekjaar naar het reservefonds, hierna in artikel 33 omschreven, worden overgeboekt. -----

De overschotten op de rekening service van het afgelopen boekjaar zullen steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd. -----

5. Mochten de exploitatierekeningen een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren. -----

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd gelijk aan het percentage van de dan geldende wettelijke rente, vermeerderd met twee. -----

Artikel 29 is van toepassing. -----

7. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen de hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening van de betreffende achterstallige eigenaar. -----

Artikel 20. -----
 Indien een eigenaar het bedrag/ de bedragen van -
 zijn definitieve bijdrage(n), niet binnen zes ---
 maanden na verloop van de termijn, bedoeld in lid
 5 van het vorige artikel, heeft voldaan, wordt/ -
 worden zijn schuld(en) omgeslagen over de andere
 eigenaars in verhouding als is omschreven in ar-
 tikel 25, lid 3, ongeacht de maatregelen die je-
 gens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen -
 en behoudens recht van verhaal van de andere ei-
 genaars op eerstgenoemde. -----

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn
 privé gedeelte aan een gebruiker. -----

Artikel 21. -----
 1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met --
 inbegrip van het mede-gebruik van de gemeen- ----
 schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappe- --
 lijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, -
 zal die ander het gebruik slechts kunnen ver- ---
 krijgen na voorafgaande toestemming van de verga-
 dering casu quo de door laatstbedoelde ingestelde
 commissie, alsmede na ondertekening van een in --
 duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat -
 hij het reglement en het huishoudelijk reglement,
 alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876c -
 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem
 betrekking hebben, zal naleven. -----
 2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt --
 zowel de gebruiker als de administrateur een ----
 exemplaar. -----
 3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht ---
 worden ook betrekking te hebben op besluiten en -
 bepalingen die eerst na die verklaring worden ---
 vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalin- --
 gen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met --
 de goede trouw. -----

4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of -- huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876c van het Burgerlijk -- Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Slechts de toestemming, bedoeld in dit artikel (casu quo het hierna opgenomen artikel 42) alsmede de bepalingen in de artikelen 22, 23 en 24 --- gelden niet ten aanzien van degene(n) die het gebruik hebben verkregen van ENNIA Levensverzekering N.V.. -----

Artikel 22. -----

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen, zal de gegadigde zich schriftelijk -- tot de administrateur wenden, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin -- en/of huisgenoten. -----

2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid - bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde -- wordt beslist. -----

3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in -- artikel 21 en 23. -----

Artikel 23. -----

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging -- als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging ---- schuldig is of zal worden. -----

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uit- ----
 strekken tot verplichtingen van de betrokken ei-
 genaar die opeisbaar worden na het tijdstip, ----
 waarop per aangetekende brief door de admini- ---
 strateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de -
 vereniging van de in het vorige lid bedoelde be-
 voegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal -
 de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde ----
 borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd ----
 zijn dan een bedrag, overeenkomende met de ge- --
 schatte maandelijkse huurwaarde van het desbe- --
 treffende privé gedeelte. -----
 Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand --
 doet van het voorrecht van uitwinning en van ----
 alle andere voorrechten en excepties door de wet
 aan borgen toegekend of nog toe te kennen. -----

Artikel 24. -----

1. De gebruiker die zonder de in artikel 21 be- -
 doelde verklaring getekend te hebben of zonder --
 de in artikel 23 bedoelde verplichting te zijn --
 nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in arti-
 kel 21 vereiste toestemming het privé gedeelte --
 betrokken heeft, kan door de administrateur hier-
 uit worden verwijderd en hem kan de toegang tot -
 de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd. -

2. Indien iemand zonder enige titel een privé ---
 gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de
 administrateur worden verwijderd als onherroepe-
 lijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De ---
 administrateur gaat niet tot ontruiming over dan
 nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft ----
 aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat --
 binnen veertien dagen beroep open op de vergade-
 ring. -----

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en -
aandelen in de verplichting tot het bijdragen in

de schulden en kosten, die voor gemeenschappe- --
lijke rekening zijn. -----

Artikel 25. -----

1. Ieder van de eigenaars is voor het in de om- --
schrijving van zijn appartementsrecht genoemde --
aandeel in de gemeenschap gerechtigd. -----

2. De gemeenschappelijke baten worden ineenzelfde
verhouding tussen de eigenaars verdeeld. -----

3. In gelijke verhouding als in lid 1 vermeld, --
zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de -
schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke -
rekening zijn, behalve voor wat betreft de schul-
den en kosten bedoeld in artikel 18, leden h, i -
en j; -----

laatst bedoelde schulden en kosten zijn voor re-
kening van de eigenaars ieder voor een gelijk ge-
deelte. -----

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeel- -
ten. -----

Artikel 26. -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van ge- ---
bruik uitoefent en die: -----

a. de bepalingen van het reglement of het huis- -
houdelijk reglement of de bepalingen bedoeld -
in artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek ---
niet nakomt of overtreedt; -----

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag --
jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, -
kan door de vergadering een waarschuwing worden -
gegeven dat indien hij, ondanks deze waarschuwing
binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen, -
andermaal een of meer der genoemde gedragingen --
verricht of voortzet, de vergadering overgaat ---
tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. --

2. Wordt een of meer der in het vorige lid be- --
doelde gedragingen binnen genoemde termijn ander-

maal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 39, lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen wordengelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit vereigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou -

kunnen aanwenden. -----
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in ---
 gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden
 bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer
 deze een gedraging verricht als vermeld in lid --
 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële -
 verplichtingen voortvloeiende uit de door hem ---
 gestelde borgtocht. -----

I. Vervreemding en bezwaring van het apparte- ---
 mentsrecht. -----

Artikel 27. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en
 met hypotheek en andere zakelijke rechten worden
 bezwaard. -----

Onder vervreemding valt ook toedeling. -----

2. Voor de terzake van het verkregen apparte- ---
 mentsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en -
 definitieve bijdragen die in het lopende of in --
 het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn gewor- -
 den of nog zullen worden, zijn de verkrijger en --
 de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. --

3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk -
 voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in ar- ---
 tikel 39 en de definitieve bijdragen die ver- ---
 schuldigd zijn als gevolg van besluiten van de --
 vergadering die tot stand gekomen zijn in het ---
 tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. ----
 Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen ver- --
 schuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die -
 in voormeld tijdvak hebben plaats gehad. -----

4. In afwijking van het vorige lid is uitslui- --
 tend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assu- --
 rantiepremiën en het verschuldigde loon aan de --
 administrateur, voorzover deze premie of dit ----
 loon opeisbaar is geworden na de vervreemding. --

5. De administrateur draagt zorg dat alle daar- --

voor in aanmerking komende overeenkomsten op ----
naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----

J. Regeling omtrent verzekering. -----

Artikel 28. -----

1. Het gebouw zal door de administrateur worden -
verzekerd bij een of meer door de vergadering -
aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaron-
der begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de --
vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het ---
aangaan van verzekering tegen andere gevaren. ---

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastge- ---
steld door de vergadering; het zal wat de brand-
verzekering betreft moeten overeenstemmen met de
herbouwkosten van het gebouw. Dit bedrag zal na -
definitieve vaststelling jaarlijks aangepast die-
nen te worden. -----

Zonodig kan het bedrag der verzekeringen op last
van de administrateur door deskundigen worden ge-
controleerd en nader vastgesteld. -----

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de ad-
ministrateur afgesloten ten name van de gezamen-
lijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd -
indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd. ---

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van
de verzekeringsovereenkomsten uit te keren scha-
depenningen, indien deze een bedrag van tiendui-
zend gulden (f. 10.000,--) te boven gaan, te doen
plaatsen op een voor de financiering van het her-
stel van de schade krachtens besluit van de ver-
gadering door de administrateur te openen afzon-
derlijke bankrekening ten name van de vereniging,
die de op deze rekening gestorte gelden zal hou-
den voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze
rekening te storten gelden is artikel 33, leden 3
tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met
dien verstande dat de gelden steeds bestemd moe-

ten blijven voor het herstel of de wederopbouw, -
 onverminderd artikel 876j, lid 4, Burgerlijk Wet-
 boek. -----

In het geval bedoeld in artikel 876j, lid 4 van -
 het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar -
 zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver-
 zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings-
 voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehouden- -
 heid van de verzekeraar tot uitkering van de ----
 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitke-
 ring van het aandeel van de betreffende eigenaar
 dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat
 de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule
 bevat: -----

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde --
 gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gel-
 den de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad
 of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de -
 wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of ge- -
 deeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --
 tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg -
 zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende
 rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergete-
 kenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij
 voor de uitkering de wens daartoe te kennen heb-
 ben gegeven, een aandeel in de schadepenningen --
 overeenkomende met het aandeel waarin de betref-
 fende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, -
 van deze terug te vorderen. Ingeval van toepas- -
 sing van artikel 876j, lid 4 van het Burgerlijk -
 Wetboek zal de uitkering van het aandeel in be- -
 doeld geval in plaats van aan de eigenaar ge- ---
 schieden aan de ondergetekenden. -----

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van --
 vijftienghonderd gulden (f 2.500,--) te bo- -

ven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen ---
 door de vergadering van eigenaars, zulks blij- --
 kende uit een door de voorzitter gewaarmerkt af-
 schrift van de notulen der vergadering. -----

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden de-
 zer polis, zullen ondergetekenden tegenover alle
 belanghebbenden volledig zijn gekweten." -----

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot
 herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel --
 876j van het Burgerlijk Wetboek, leden 2 tot en -
 met 4 en artikel 876k van het Burgerlijk Wetboek
 van toepassing met dien verstande dat uitkering -
 van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel --
 in de assurantiepenningen aan deze slechts zal --
 kunnen geschieden met toestemming van degenen ---
 die op het desbetreffende appartementsrecht een -
 recht van hypotheek hebben. -----

7. Indien de schadepeningen niet toereikend ----
 blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt -
 iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhou-
 ding vermeld in artikel 25, onverminderd het ver-
 haal op degene die voor de schade aansprakelijk -
 is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire ---
 verzekering te sluiten. In het geval, bedoeld in
 het tweede lid van artikel 875 l van het Burger-
 lijk Wetboek, is de administrateur tot het slui-
 ten van een suppletoire verzekering verplicht. --

K. Overtredingen. -----

Artikel 29. -----

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de
 wet, van het reglement of van het huishoudelijk -
 reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door -
 een gebruiker, zal de administrateur de betrokke-
 ne een schriftelijke waarschuwing doen toekomen -
 per aangetekende brief en hem wijzen op de over-

treding. -----

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen. De boete wordt vastgesteld op ten hoogste eenduizend gulden (f. 1.000,--) en kan door de -- vergadering van de vereniging van eigenaars worden gewijzigd met gewone meerderheid van stemmen, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder -- tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de --- vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars -- niet of niet tijdig nakomt. -----

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het resevefonds. -----

L. Huishoudelijk Reglement. -----

Artikel 30. -----

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken -- worden geregeerd door een huishoudelijk regle- -- ment, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat -- kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste drie/- vierden van het aantal uitgebrachte stemmen, --- waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----

Artikel 39, lid 5 is van overeenkomstige toepassing. -----

2. De regels als bedoeld in artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk -- reglement worden opgenomen en zullen met het re-

glement niet in strijd mogen zijn. -----
 Ook op deze regels is het in het voorafgaande ---
 lid bepaalde van toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is
 de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in
 gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te --
 tekenen dat hij de bepalingen van het huishoude-
 lijk reglement zal naleven. Voor de toepassing --
 van deze bepaling wordt het vestigen van een za-
 kelijk genotsrecht op een appartementsrecht met -
 vervreemding gelijkgesteld. -----

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars --
en vaststelling van statuten van deze vereni- ---
ging. -----

I. Algemene Bepalingen. -----

Artikel 31. -----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van --
 eigenaars als bedoeld in artikel 875f, eerste lid
 onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging zal luiden: "Vereni-
 ging van Eigenaars Gebouw Diedenweg 95/97 te Wa- --
 geningen", gevestigd aldaar. -----

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen --
 van de gemeenschappelijke belangen van de eige- --
 naars. -----

Artikel 32. -----

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door
 de bijdragen door de eigenaars verschuldigd over-
 eenkomstig de bepalingen van het reglement, als-
 mede door toevallige baten. -----

Artikel 33. -----

1. De vergadering van eigenaars kan besluiten tot
 het instellen van een reservefonds, waaruit bui-
 tengewone uitgaven kunnen worden bestreden, waar-
 bij dan tevens het percentage, bedoeld in artikel
 19, lid 2, zal moeten worden vastgesteld. -----

Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden -
gegeven tenzij krachtens besluit van de vergade-
ring met toepassing van het bepaalde in artikel -
39, lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. De gelden van het reservefonds worden krach- -
tens besluit van de vergadering gedeponoord op --
een afzonderlijke bankrekening, ten name van de -
vereniging. -----

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan
slechts door de voorzitter en een van de eige- --
naars, die daartoe door de vergadering zal wor- --
den aangewezen, en na bekomen machtiging van de -
vergadering worden beschikt, tenzij de gelden ---
worden gebruikt in overeenstemming met een te- --
voren vastgestelde begrotingspost. -----

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot be- --
legging van de geldmiddelen van het reserve- ----
fonds, welke belegging echter niet anders zal ---
mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven -
in de Beleggingswet. -----

5. De waardepapieren zullen moeten worden be- ---
waard op de wijze als door de vergadering be- ---
paald. -----

II. Vergadering van eigenaars. -----

Artikel 34. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehou- -
den op een door de vergadering te bepalen -----
plaats. -----

2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van --
het boekjaar zal een vergadering worden gehou- --
den, waarin, in overeenstemming met artikel 19, -
lid 3, door de administrateur de exploitatiere- -
keningen over het afgelopen boekjaar worden ver-
strekt die door de vergadering moeten worden ----
goedgekeurd voor de vaststelling van de defini- -
tieve bijdrage(n) door iedere eigenaar. In deze -

of een eerdere vergadering worden tevens nieuwe -
begrotingen opgesteld voor het aangevallen of het
komende jaar. -----

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dik- -
wijls de administrateur of de voorzitter zulks --
nodig achten, alsmede indien tenminste het aantal
eigenaars dat tenminste voor vijftwintig pro- -
cent (25%) deelgerechtigd is in de gemeenschap --
onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te
behandelen punten zulks verzoeken aan de admini-
strateur. -----

4. Indien een door eigenaars verlangde vergade- -
ring niet door de administrateur wordt bijeen- --
geroepen op een zodanige termijn, dat de ver- ---
langde vergadering binnen een maand na binnenko-
men van het verzoek wordt gehouden, zijn de ver-
zoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te --
roepen met inachtneming van dit reglement. -----

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of
hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsver-
vangend voorzitter benoemd. -----

De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter
worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien ----
verstande, dat zij als zodanig van rechtswege ---
defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn.
Zij kunnen te allen tijde door de vergadering ---
worden ontslagen. -----

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende -
voorzitter, is belast met de leiding van de ver-
gaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de ver-
gadering zelf in haar leiding. -----

De oproeping ter vergadering vindt plaats met ---
een termijn van ten minste acht vrije dagen en --
wordt verzonden naar de werkelijke of, in over- -
eenstemming met artikel 15, Boek 1 van het Bur- -
gerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de ei- --

genaars; zij bevat de opgave van de punten der -- agenda alsmede de plaats van de vergadering. ----

7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op in- geval van ontstentenis of belet van de voorzit- - ter. -----

8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende - presentielijst. -----

Artikel 35. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onvermin- -- derd het bepaalde in artikel 875q, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft vol- daan aan het bepaalde in artikel 875p van het --- Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht ---- zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht --- vergaderingen bij te wonen. -----

3. Het aantal stemmen in de vergadering bedraagt maximaal vijfenveertig. Iedere eigenaar heeft het aantal stemmen gelijk, aan de teller van het in - ~~artikel 25, lid 1 bedoelde~~ ~~breukdeel van het be-~~ ~~trokken appartementsrecht.~~ -----

Artikel 36. -----

1. Indien een appartementsrecht aan meer perso- -- nen toekomt zullen deze hun rechten in de verga- dering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schrifte- -- lijk aangewezen. -----

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter --- vergadering niet tot overeenstemming kunnen ko- -- men, is de meest gerede hunner bevoegd de kan- -- tonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen - als vertegenwoordiger. -----

Artikel 37. -----

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in per- -- soon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtig- -

de, de vergadering bij te wonen, daarin het -----
 woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen,
 behoudens het bepaalde in artikel 875q van het --
 Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 38. -----

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of -
 krachtens de wet geen afwijkende regeling is ----
 voorgeschreven, worden genomen met volstrekke ---
 meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het -
 voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij ---
 stemming over personen geen hunner de volstrek- -
 te meerderheid der uitgebrachte stemmen ver- ----
 krijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, -
 die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. --
 Indien meer dan twee personen in dit geval ver- -
 keren en een gelijk aantal stemmen hebben ver- --
 kregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee
 van hen voor herstemming in aanmerking komen. ---
 Indien het grootste aantal stemmen slechts door -
 een persoon is verkregen, zal worden herstemd ---
 tussen die persoon en een persoon, die een aan- -
 tal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst
 het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien
 meer personen in dit laatste geval verkeren, zal
 door het lot worden beslist, wie van hen voor ---
 herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede -
 stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste ---
 stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval -
 bij deze tweede stemming de stemmen staken, het -
 lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde. --

3. Met een besluit van de vergadering staat ge- -
 lijk een voorstel, waarmede alle eigenaars -----
 schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----

4. In een vergadering, waarin minder dan de -----
 helft van het in artikel 35, lid 3 bedoelde ma- -

ximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
 In dat geval zal een nieuwe vergadering worden --
 uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee --
 en niet later dan zes weken na de eerste. In de -
 oproeping tot deze vergadering zal mededeling ---
 worden gedaan, dat de komende vergadering een ---
 tweede vergadering is als bedoeld in dit arti- --
 kel. In deze vergadering zal over de aanhangige -
 onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ---
 ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergade- ---
 ring kan worden uitgebracht. -----

5. Het in de eerste zin van het vorige lid be- --
 paalde is niet van toepassing ten aanzien van be- --
 sluiten met betrekking tot jaarlijks terugkerende
 onderwerpen. Over deze onderwerpen kan in elke --
 vergadering een geldig besluit worden genomen on-
 geacht het aantal stemmen dat op die vergadering
 kan worden uitgebracht, tenzij in het reglement -
 een minimum quorum voor een dergelijk besluit is
 voorgeschreven. -----

Artikel 39. -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de
 gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappe- --
 lijke zaken, voorzover de beslissing hierover ---
 niet aan de administrateur is opgedragen. -----

2. De beslissing over het onderhoud van de ge- --
 meenschappelijke gedeelten en de gemeenschappe- -
 lijke zaken berust bij de administrateur. Deze --
 kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdra- --
 gen die een bedrag van tweeduizend gulden -----
 (f. 2.000,--) te boven gaan, indien hij daartoe --
 niet vooraf door de vergadering is gemachtigd. --

3. De vergadering beslist over de kleur van het -
 buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat ge-
 deelte van het binnenverfwerk hetwelk moet ge- --

schieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde. -----

4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die per appartementsrecht een bedrag van drieduizend gulden (f. 3.000,--) te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is, als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 19, lid 1 -

en artikel 34, lid 2 op de jaarlijkse begroting -
 zijn geplaatst voorzover deze posten met niet ---
 meer dan tien procent overschreden worden, of ---
 voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is --
 gevormd. -----

Het reservefonds is mede bedoeld voor toekomstig
 onderhoud waarbij het flatgebouw een goed aanzien
 behoudt, alsmede niet in verval raakt. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het
 in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een -
 uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra ---
 voorschotbijdrage bepaald, welke door de admini-
 strateur te dier zake van de eigenaars kan worden
 gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten -
 kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoe- -
 ring benodigde gelden in de kas van de vereniging
 gereserveerd zijn. -----

8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor be-
 sluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het
 aanbrengen van nieuwe installaties of tot het ---
~~wegbreken van bestaande installaties, voorzover~~ -
 deze niet als een uitvloeisel van het normale ---
 beheer zijn te beschouwen. -----

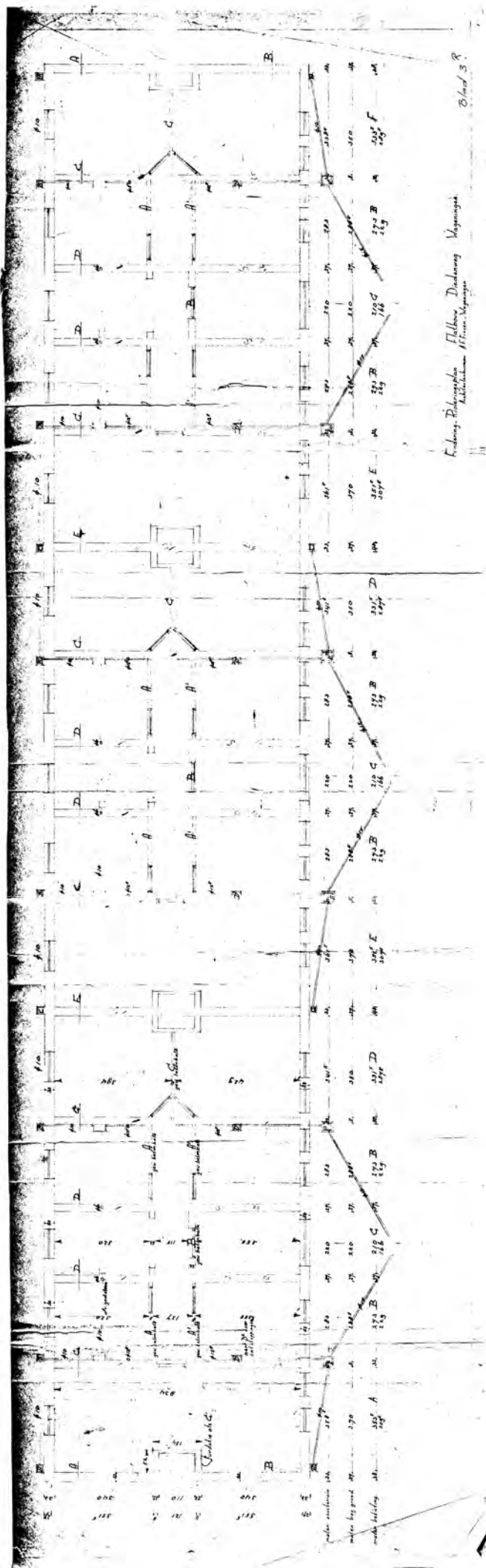
Artikel 40. -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit --
 regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich
 over een langere periode dan een jaar uitstrek- -
 ken, voortvloeien, met uitzondering van de con- -
 tracten die betrekking hebben op het normale be-
 heer, kan slechts door de vergadering worden be-
 sloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het
 reglement blijkt. -----

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene
 stemmen worden afgeweken. -----

Artikel 41. -----

1. Van het behandelde in de vergaderingen wordt,



Königliche Polytechnische Schule
 Bauabteilung
 Prof. Dr. Ing. v. Scharoun
 Blatt 3

Massieve stalen balken

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= -0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= +0.0017 \cdot 250 \cdot 2987^2 = 254 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= +0.0017 \cdot 250 \cdot 2987^2 = 254 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 M_1 &= 1.9025 \cdot 400 \cdot 2987^2 = 2383 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= -0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= +0.0017 \cdot 250 \cdot 2987^2 = 254 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

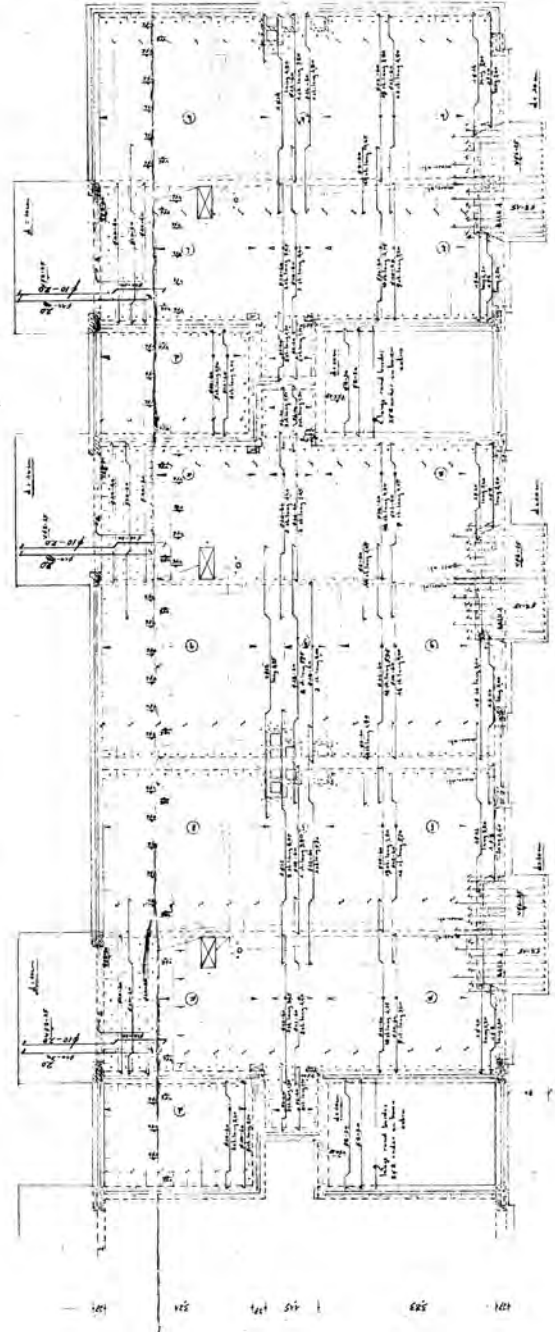
$$\begin{aligned}
 M_1 &= 1.9025 \cdot 400 \cdot 2987^2 = 2383 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 M_1 &= -0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 X_{12} &= -0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 M_1 &= -0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = -272 \\
 &+ 0.0017 \cdot 400 \cdot 360^2 = 447 \\
 &- 0.0017 \cdot 400 \cdot 2987^2 = -254
 \end{aligned}$$

100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000



MIDDERWONING TYPE B

Elementen:	255 st.
Massieve elementen:	28 st.
Besplooiplaten:	216 st.
Electroplaatjes:	8 st.
Balken:	48 m ²
Yzer:	240 kg

MIDDERWONING TYPE A

Elementen:	464 st.
Massieve elementen:	28 st.
Besplooiplaten:	216 st.
Electroplaatjes:	7 st.
Balken:	42 m ²
Yzer:	235 kg

EINDWONING TYPE B

Elementen:	227 st.
Massieve elementen:	24 st.
Besplooiplaten:	216 st.
Electroplaatjes:	6 st.
Balken:	48 m ²
Yzer:	226 kg



VOOR BALKON EN BALKEN
ZIE BLAD 4

VLEINDIJKTE 10-4

THURMOESTEVLOEREN - VERDIEPINGEN	
108 FLANTWONINGEN	ANNALEEREN
WAGENINGEN	WAGENINGEN
TRIEFLOER	1083101 WERK
GENEESMAATSCHAP	TEL-24922 TH-204
TECHN. 1/20	111-22-4-23 / 108-4-2

• THURMOESTEVLOEREN

IN DORRIG. WONDEN ARNHEM
VERBODEN 3 TEL-22400

- = normale elementen
- = massieve elementen
- = pos. plaatjes
- ZZZZZ = passief te storten ontwerp
- in deze als een stabiel

Voorpl. stonden de elementen goed
niet maken. In de rijkten onder
de hoedten poning stonden bestaande
dik 4 cm.
belastingstelling: 160-22-3 jr.
(grond 5-46 mm)





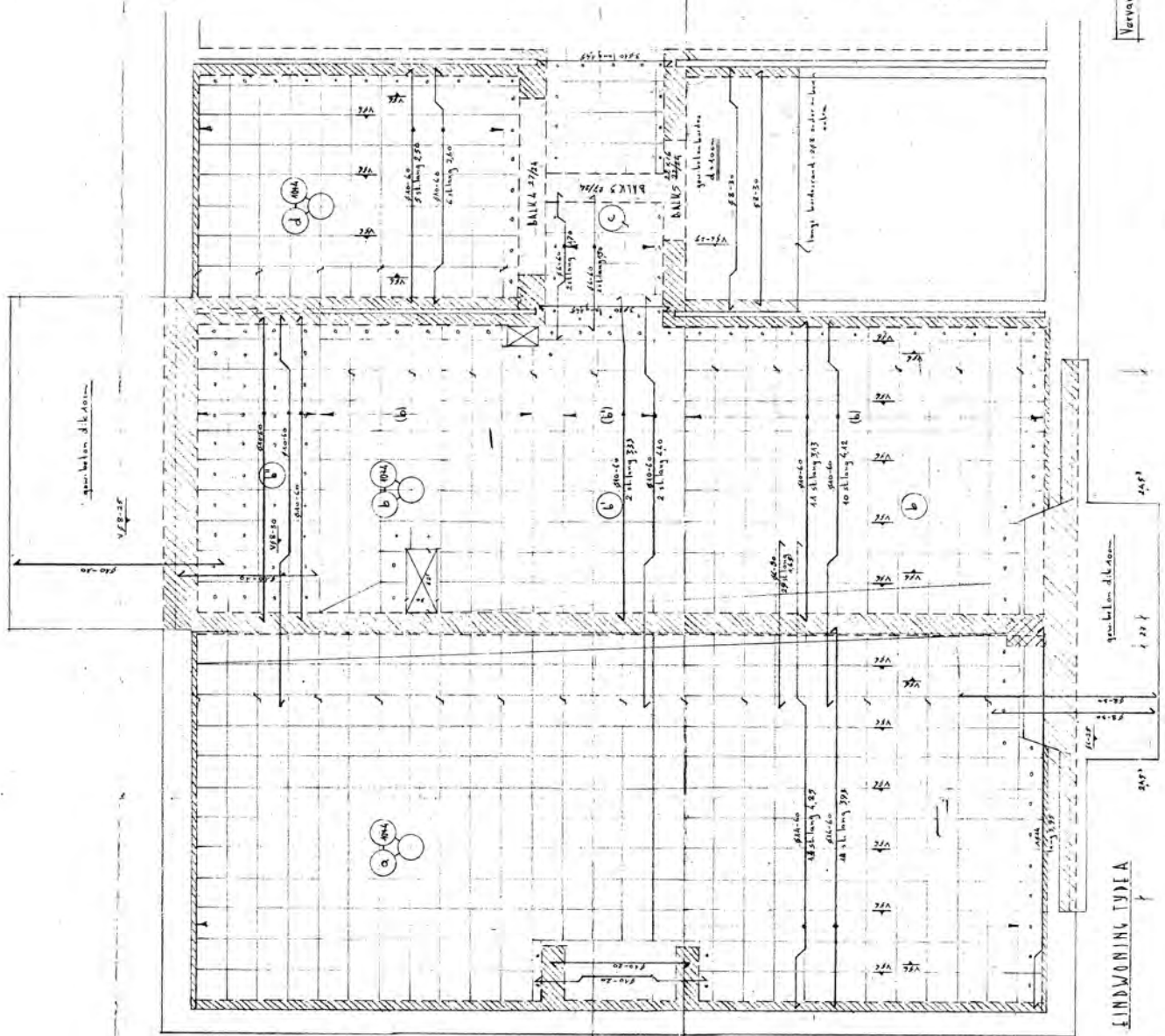
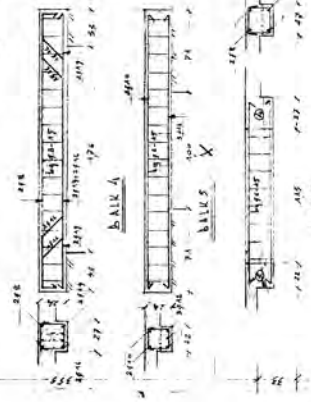
THE THERMOSITVELOEDEN
 CV. DRIJF-MAATSCHAPPIJ
 VEEVERWEG 5 TEL: 22409

- = normale slangenbeton
 - = massieve slangenbeton
 - = pasplaatijer
- ZZZZZ = massief te storten maastricht
 — = in deze vlt geen zaaielant

Verplicht storten de elementen goed vlakmaken en de vloer na het storten 3 dagen nathouden. In de ribben onder de haakspanningsklemmen betonblokken dik 4cm. Betonsamenstelling: de-2a-2p-3c (grind 5-16 mm)

Benodigde materialen (velden a/b/c)

- Elementen 466 st
- Massieve elementen 46 st
- Pasplaatijer 27 st
- Electroslagijer 5 st
- beton 4,4 m³
- Yasser 477 kg

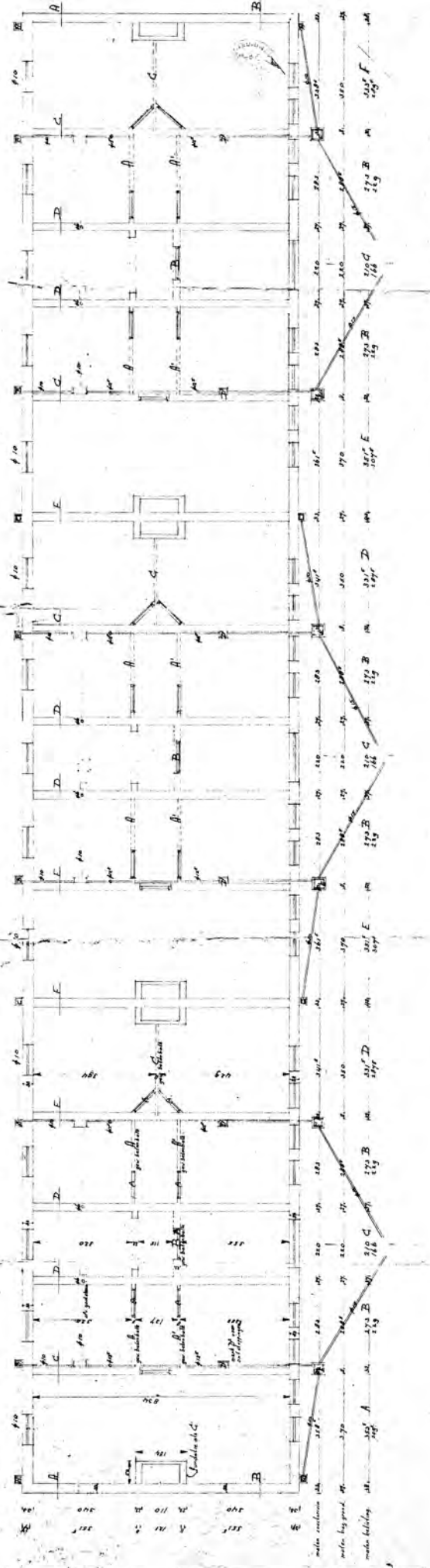
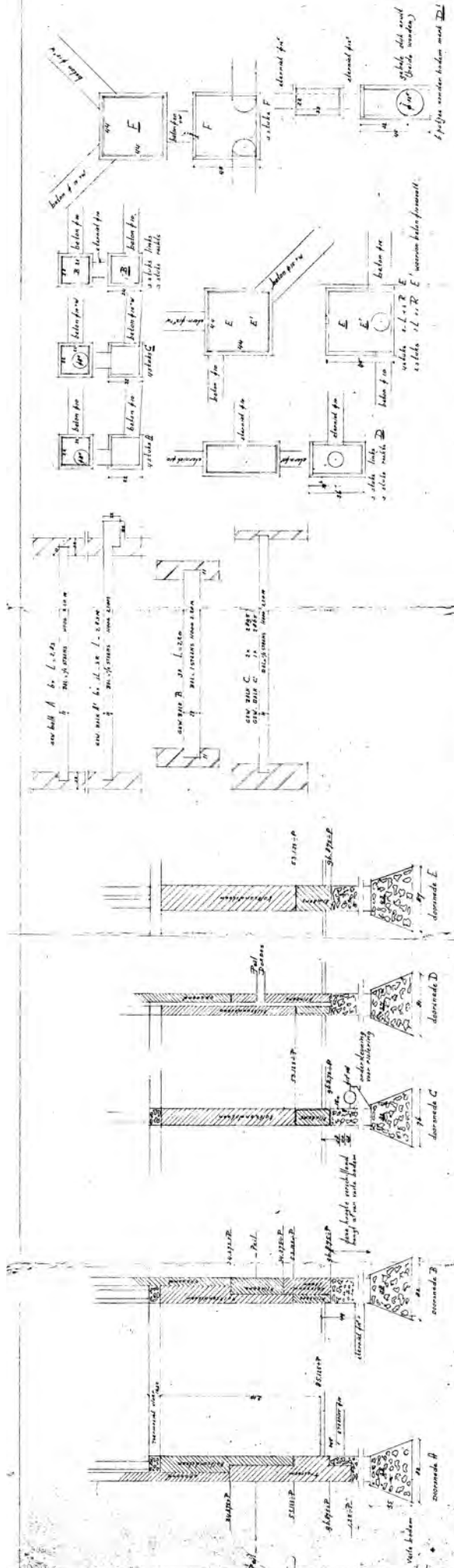


THERMOSITVELOEDEN - BEG. GROND	
408 FLATWONINGEN	MITR. AETIEN
WAGeningen	WAGeningen
CONSTRUCTIEBUREAU ONGEBROUW	WERK: BLAD: 3
ATTEWEG 31 NIMMEN TEL: 22922	TU. 004
SCHAAL: 1/20	1-3-55

Vervangt blad 3

EINDWONING TYPEN





Handwritten text at the bottom right of the page, likely a signature or title.

Modelreglement 1973

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM - FEBRUARI 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973 voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte, is artikel 875 I lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranken.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

Artikel 14

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.
5. Een reeds verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 16

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.

Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijksse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt,
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers,kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepeningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.

Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn.

Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging

I Algemene bepalingen

Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f 1e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering

worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.

7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.

Blanco stemmen zijn van onwaarde.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vermenen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in een kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.
6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

ANNEX 1

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN DE VERGADERING

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.

Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.

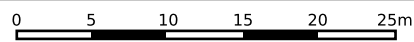
Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.


3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.

Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 20 - of aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5073</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

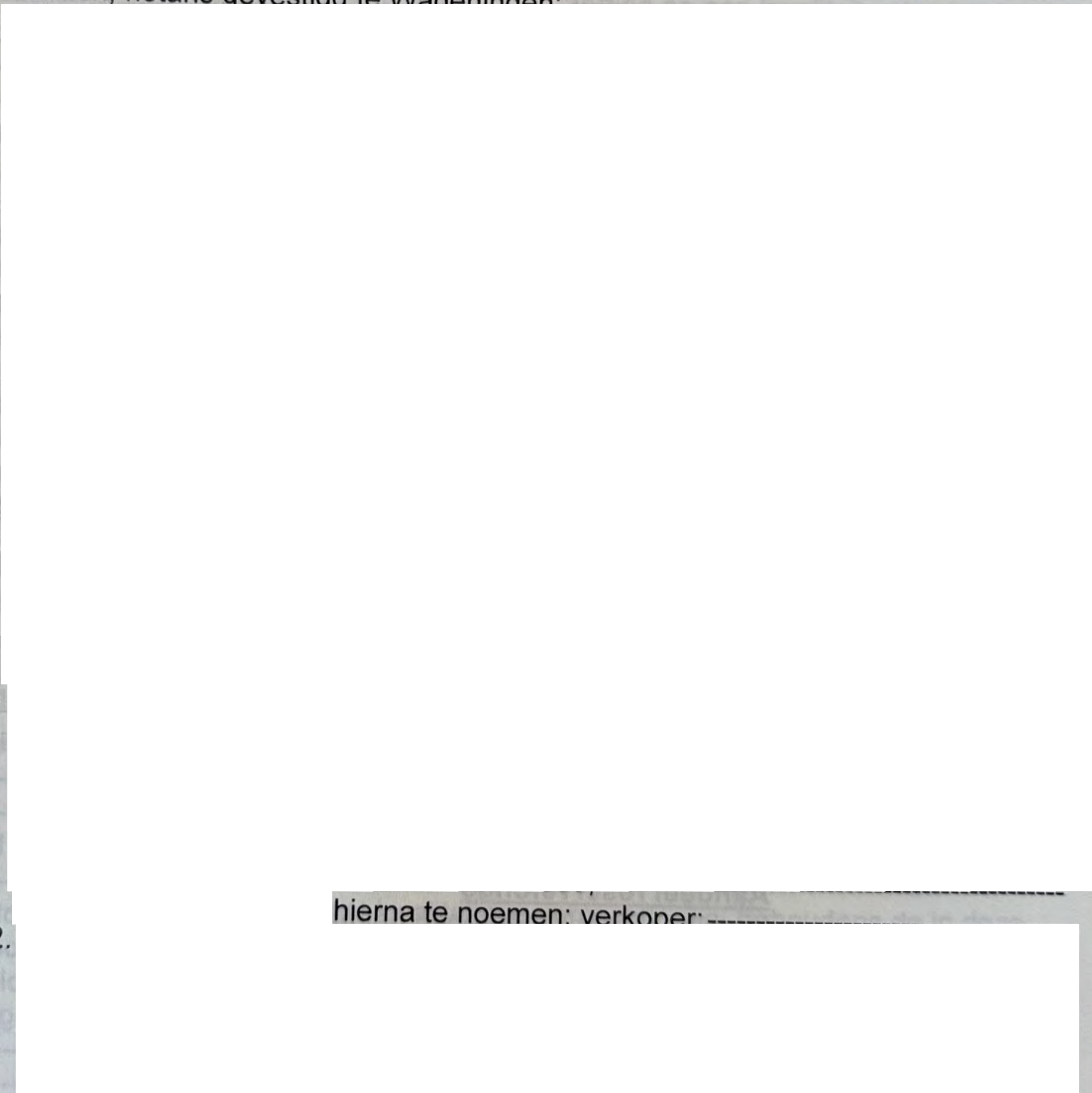
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



AKTE VAN LEVERING

Zaak: 7003

Heden, drie en twintig maart tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Elvira Jansen, notaris gevestigd te Wageningen:



hierna te noemen: verkoper: -----

2.

hierna te noemen: koper: -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:-----

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit twee aan deze akte te hechten onderhandse akten.

Koop

Verkoper en koper hebben op twee maart tweeduizend vijftien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E, complexaanduiding 5099-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:

1. het recht op het uitsluitend gebruik van het driekamer appartement met berging in de onderbouw en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Dienenweg 95-II, 6706 CK Wageningen; en
2. het zeven/vijfenveertigste (7/45^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met onder- en omliggende grond en verder aanbehoren, staande en gelegen te Wageningen aan de Dienenweg nummers 95 tot en met 97 II (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E nummer 5073, groot acht are en vijftig centiare (8 a 50 ca),

hierna aangeduid met "het verkochte".

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Koopprijs**Roerende zaken**

In gemelde koopprijs is geen bedrag voor roerende zaken begrepen.

Aandeel reservefonds

reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van het bestuur van die vereniging.

Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De



overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is ---
verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto -----
koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de --
waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van -
eigenaars. Partijen doen bij deze een beroep op artikel 13 van de Wet op -----
belastingen van rechtsverkeer zodat derhalve in onderhavige levering geen -----
overdrachtsbelasting verschuldigd is. -----

Kwijting -----

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst --
en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten ---
name van Notariskantoor Jansen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de --
koopovereenkomst. Verkoper kwiteert koper voor die betaling. -----

Voorgaande verkrijging -----

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de landelijke
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op negen en ----
twintig januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65631 nummer -
90, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de -----
betaling van de koopprijs, op acht en twintig januari tweeduizend vijftien verleden
voor een waarnemer van mr. J.W. Lemstra, notaris in de gemeente Neder-----
Betuwe. -----

Bepalingen koopovereenkomst -----

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en
de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, ----
waaronder: -----

Artikel 1 -----

Kosten -----

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening
van koper. -----

Artikel 2 -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat -----

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat: -----
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of ----
aan welke vernietiging dan ook; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen
daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze ----
akte vermelde; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze ---
akte vermelde; -----
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de
in deze akte vermelde. -----
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te -----
vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de -----
feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande
dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale ---



slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.-----

Artikel 3-----

Baten en lasten, risico-----

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.-----

Artikel 4-----

Titelbewijzen en bescheiden-----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.-----

Artikel 5-----

Aanspraken-----

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.-----

Artikel 6-----

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.-----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.-----

Reglement van splitsing-----

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op één april negentienhonderd twee en tachtig verleden voor mr. F.K. Buijn, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormalige kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op dertien april negentienhonderd twee en tachtig in register Hypotheken 4, deel 6613 nummer 5, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.-----

1. Het is aan koper bekend dat hij als appartementsgerechtigde van rechtswege lid is van de te Wageningen gevestigde vereniging: **Vereniging van Eigenaars Gebouw Diedenweg 95/97 te Wageningen**. Hij verbindt zich tot -----



- prompte voldoening aan - en naleving van de verplichtingen, welke hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
2. Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte, die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
 3. Volgens opgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is er echter wat de betaling van deze bijdragen betreft geen achterstand.
 4. Als bestuur van voornoemde vereniging treedt op **VvE Diensten Nederland B.V.** te Breda. De servicekosten bedragen thans [redacted] per maand.
 5. De opgave van de hoogte van het aanwezige reservefonds en de opgave omtrent eventuele achterstand als hiervoor bedoeld blijken uit de aan deze akte gehechte bijlage.

Garanties

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato acht en twintig januari tweeduizend vijftien, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, op drie maart negentienhonderd drieënvijftig (03-03-1953) verleden voor mr. J. Talsma, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel 2622 nummer 76, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

“13. Ten behoeve van het gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Wageningen, sectie E nummer 3963, dat bestemd is voor de volgens het bestedingsplan ter plaatse ontworpen Kamperfoelielaan, zoals deze na uitmeting ten kadaster aan de Gemeente zal verblijven en ten laste van het op de aangehechte kaart in rode arcering aangegeven strook ter breedte van een meter, van het daarop in blauwe omlijning aangegeven gedeelte van perceel III, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van het hebben van gas- en waterleidingen en rioleringen.”

Einde citaat

Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een definitief energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en heeft deze aan koper overhandigd.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Woonplaats

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot akte

WAARVAN AKTE is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om

elf uur twintig minuten.



Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



51

